



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ
RODINNÉHO DOMU V ČERVENÉM KOSTELCI**

ANALYSIS OF HIGHEST AND BEST USE OF A SINGLE-FAMILY HOUSE IN ČERVENÝ KOSTelec

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Michaela Mertlíková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Michaela Mertlíková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití rodinného domu v Červeném Kostelci

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V rámci diplomové práce bude rozpracována metodika ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro vybraný pozemek jehož součástí bude stavba vybraného typu. Dále bude vypracován ukázkový příklad pro ocenění vybrané nemovité věci.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění vybraného typu nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2011. London 2011.

Melen, V. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. CERM, s.r.o., 2006 Brno.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou nejvyššího a nejlepšího využití (HABU). V teoretické části nalezneme popis čtyř základních kritérií, ze kterých se analýza skládá. Jedná se o tato kritéria: dodržování právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost. Praktická část poté řeší vyhodnocení konkrétních variant nemovitosti v Červeném Kostelci pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití.

Abstract

The thesis deals with the analysis of highest and best use (HABU). In the theoretical section we describe the four basic criteria from which the analysis is made. These are the criteria: legal compliance, physically viable, financially feasible and maximally profitable. The practical part then addresses the evaluation of specific variants of real estate in Cervený Kostelec by analyzing the highest and best use.

Klíčová slova

Nejvyšší a nejlepší zhodnocení, HABU, ocenění nemovitých věcí, stavba, pozemek, porovnávací metoda, nákladová metoda, položkový rozpočet, dodržování právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost, maximální ziskovost.

Keywords

The highest and best use, HABU, property valuation, building, land, comparative method, cost method, itemized budget, regulatory compliance, physical feasibility, financial feasibility, maximum profitability.

Bibliografická citace

MERTLÍKOVÁ, M. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití rodinného domu v Červeném Kostelci*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 117 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 5. 2016

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych především chtěla poděkovat moji vedoucí diplomové práce Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za ochotný přístup a vnesení rad během tvorby této diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za podporu během zpracování závěrečné práce, tak i během celého studia.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	ZÁKLADNÍ POJMY	11
3	METODY OCEŇOVÁNÍ.....	15
3.1	Porovnávací metoda	15
3.2	Nákladová metoda	17
3.3	Metoda výnosová.....	20
4	ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU	21
4.1	Úvod analýzy nejvyššího a nejlepšího využití	21
4.1.1	<i>Definice.....</i>	<i>21</i>
4.1.2	<i>Základy analýzy nejvyššího a nejlepšího využití.....</i>	<i>21</i>
4.2	Co musí splňovat analýza nejvyššího a nejlepšího využití	22
4.2.1	<i>Dodržování právních předpisů</i>	<i>22</i>
4.2.2	<i>Fyzicky realizovatelné</i>	<i>23</i>
4.2.3	<i>Finanční proveditelnost.....</i>	<i>23</i>
4.2.4	<i>Maximální ziskovost</i>	<i>24</i>
4.3	Shrnutí metody HABU	24
5	POPIS LOKALITY ČERVENÝ KOSTELEČ	25
6	PRAKTICKÁ ČÁST	29
6.1	Informace o hodnoceném objektu	29
6.1.1	<i>Popis nemovitosti.....</i>	<i>29</i>
6.1.2	<i>Informace o nemovitosti</i>	<i>32</i>
6.1.3	<i>Ocenění nemovitosti</i>	<i>33</i>
6.2	Metoda nejvyššího a nejlepšího zhodnocení	37
6.2.1	<i>Varianty pro využití nemovitosti:</i>	<i>38</i>
6.2.2	<i>Dodržování právních předpisů</i>	<i>42</i>
6.2.3	<i>Fyzicky realizovatelné</i>	<i>44</i>

6.2.4	<i>Finanční proveditelnost</i>	46
6.2.5	<i>Maximální ziskovost</i>	64
7	ZÁVĚR	67
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	68
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	70
10	SEZNAM OBRÁZKŮ	72
11	SEZNAM TABULEK	73
12	SEZNAM GRAFŮ	74
13	SEZNAM PŘÍLOH.....	74

1 ÚVOD

Ve své diplomové práci se budu věnovat metodě analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku (HABU). Tato metoda využívá hodnoty libovolného majetku na jeho využití, které porovnává pomocí daných kritérií. Diplomová práce bude rozdělena na dvě základní části. Na část teoretickou a část praktickou.

Na úvod budu v teoretické části popisovat základní pojmy, které jsou spojené s obsahem této diplomové práce. V hlavní části se budu věnovat charakteristice metody nejvyššího a nejlepšího využití, kde budu popisovat čtyři základní kritéria. Kritérium dodržování právních předpisů, fyzické realizovatelnosti, finanční proveditelnosti a maximální ziskovosti. Dále v této diplomové práci popisuji jednotlivé způsoby ocenění nemovitostí, které využívám v praktické části.

V úvodu praktické části popisuji objekt v Červeném Kostelci, na který budu aplikovat analýzu nejvyššího a nejlepšího využití. Jedná se o dva na sebe navazující pozemky, přičemž na větším pozemku se nachází stavba bývalé zemědělské usedlosti. Tato stavba je součástí samostatné parc. č. st. 83 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem. Usedlost se skládá z rodinného domu, na který je připojena stodola. Dům byl postaven roku 1913, zatímco stodola, která je ve velmi špatném technickém stavu, byla přistavěna o několik let později. K dané nemovitosti jsem vybrala různé varianty využití, na které budu aplikovat analýzu prostřednictvím čtyř kritérií tak, abych splnila hlavní podmínky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. Na závěr vyhodnotím nejlepší variantu využití dané nemovitosti (maximální výnosnost) a rozhodnu, jak se k tomuto výsledku postaví investor.

Součástí diplomové práce budou výpočty ocenění různých variant. Zde jsem využila především porovnávací a nákladovou metodu. Dále budu sestavovat položkový rozpočet k jedné z variant.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který je platný od 1. ledna 2014 přinesl mnoho právních změn a úprav. Pro oceňování nemovitostí je velice důležité si definovat pojem nemovitost. V novém občanském zákoně nalezneme v § 498 pojem nemovitá věc, který nahrazuje již tolik známý a zavedený pojem nemovitost, následovně:

„Nemovitě a movité věci

(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“¹

Pojem nemovitost používám ve své diplomové práci místo pojmu nemovitá věc.

Dalším důležitým pojmem je pojem zemědělská usedlost. Tuto definici nalezneme ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) jako:

„Zemědělská usedlost (statek), soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod.“²

Definici rodinného domu nalezneme ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jako:

„Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví“³

Dále příkládám vybrané pojmy ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tyto vybrané pojmy jsem uvedla níže:

¹ §498 ods.1,2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

² Bod 4. Způsob využití stavby, příloha k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

³ §2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

*„**Stavebním pozemkem** pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.*

***Zastavěným stavebním pozemkem** pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*

***Zastavěným územím** území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.*

***Nezastavitelným pozemkem** pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to*

- 1. pozemek veřejné zeleně a parku¹) sloužící obecnému užívání;*
- 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.*

***Zastavitelnou plochou** plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje. “⁴*

*„**Stavbou** se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*

***Zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených*

⁴ §2, odst. 1 písm. b) – e) a j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“⁵

Jedním z důležitých zákonů je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). „*Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.*“⁶

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je **cena zjištěná**.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

⁵ §2, odst. 3 a 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁶ §1, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“⁷

Cena obvyklá je dále definována v zákoně č. 526/1990 Sb. o cenách.

Pro ocenění nákladovou metodou dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška), je nutno vypočítat obestavěný prostor. Tato „vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“⁸

⁷ §2, odst. 1 – 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

⁸ §1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

3 METODY OCEŇOVÁNÍ

V této kapitole popisují tři základní metody pro ocenění nemovitosti, a to metodu porovnávací, nákladovou a výnosovou.

Při oceňování nemovitých věcí jsou použity různé metody oceňování.

3.1 POROVNÁVACÍ METODA

Tuto metodu též nazýváme srovnávací, komparativní nebo porovnávací.

Porovnávací metoda vychází z porovnání daného oceňovaného předmětu s obdobnými nebo stejnými předměty a jejich cenou sjednanou při prodeji.

Při postupu oceňování porovnávacím způsobem je zapotřebí nejprve sestavit vhodnou databázi. Databáze by měla obsahovat informace o obdobných nebo stejných objektech. Tyto informace jsou např. cena, lokalita, užitná plocha atd.. U těchto objektů je dále zapotřebí zohlednit koeficienty odlišnosti. Dané korekční činitele si každý oceňovatel určuje sám. Mezi hlavní korekční činitele můžeme považovat koeficient velikosti, koeficient vlivu polohy, koeficient dopravní dostupnosti, nebo koeficient parkování. Součin koeficientů se nazývá index odlišnosti. „*Index odlišnosti zahrnuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně.*“⁹ Cena se určuje za měrnou jednotku a žádná z korekcí by se neměla lišit o více jak 50%. Měrná jednotka je například obestavěný prostor v m³, zastavěná plocha v m² nebo výměra pozemku v m². Na závěr se určí numerický výsledný odhad, který je vypočítaný jako průměr z korigovaných cen. [13, s. 26]

Porovnávací metoda je nejvíce využívána k oceňování nemovitých věcí. A tato metoda se dále dělí podle:

Počtu kritérií:

metoda monokriteriální – pro tuto metodu se využívá porovnání pomocí jediného kritéria

metoda multikriteriální – pro tuto metodu se využívá porovnání pomocí více kritérií

⁹ HLAVINKOVÁ, VÍTĚZSLAVA. Tržní oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. s. 26 ISBN 978-80-214-4568-0.

Aby znalec či odhadce mohl provést porovnávací metodu, je zapotřebí sestavit databázi nemovitostí. Tuto databázi si znalec či odhadce sestavuje většinou samostatně. Je několik možností jak sestavit databázi.







Databázi je možné sestavit pomocí:

- již uskutečněných prodejů nemovitostí
- vystavených inzerátů, případně pomocí realitních serverů
- informací z katastru nemovitostí

Index odlišnosti:

Pokud je hodnota nemovitosti, kterou srovnáváme vyšší než hodnota oceňované nemovitosti, je index vyšší než 1. [2, s. 331]

Tabulka 1: Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitostí

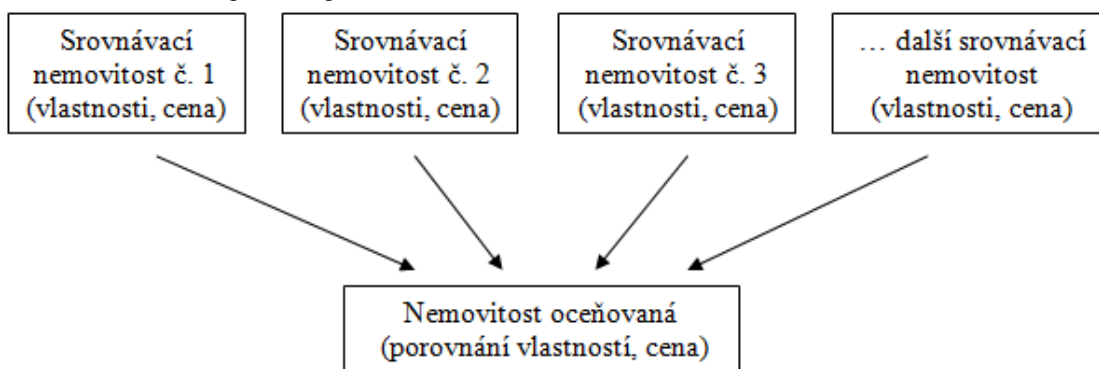
Objekt (cena)		Cena objektu srovnávacího:	Index odlišnosti
srovnávací	oceňovací		
		větší než objektu oceňovaného	$I > 1$
		stejná jako u objektu oceňovaného	$I = 1$
		menší než objektu oceňovaného	$I < 1$

Zdroj: [2], s. 331

Dále je možno přistoupit k porovnávání buď jako k přímému porovnávání nebo nepřímému porovnávání.

Metoda přímého porovnávání je založena na principu porovnávání mezi srovnávacími nemovitostmi a oceňovanými nemovitostmi.

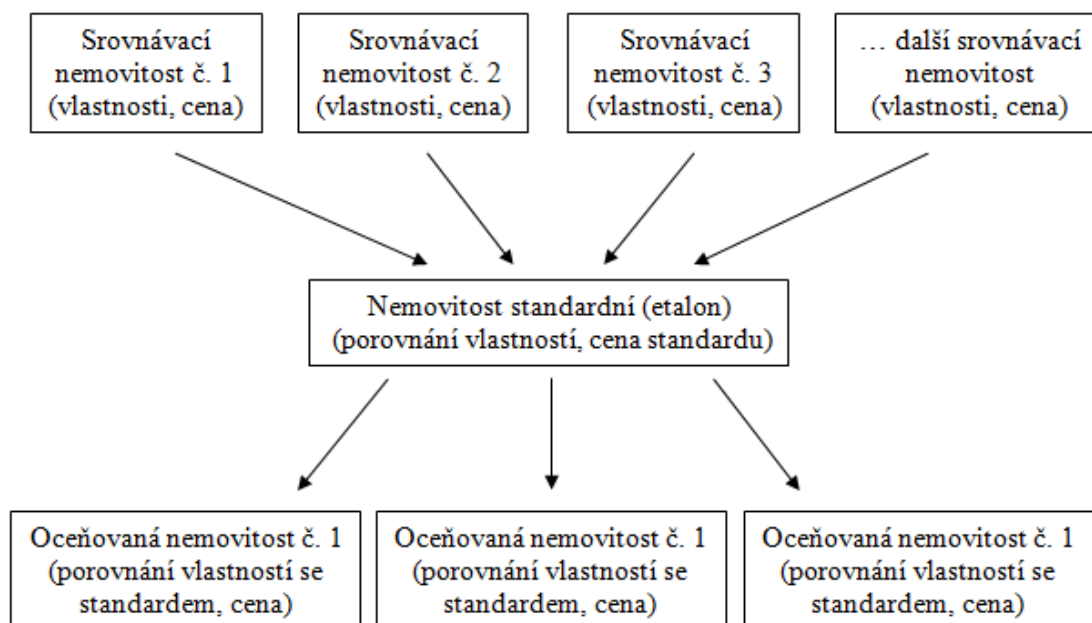
Obrázek 1: Metoda přímého porovnání



Zdroj: [2], s. 328

Metoda nepřímého porovnávání, která se také nazývá metodou bazickou, nebo metodou standardní ceny. Metoda je založena na principu porovnání nemovitosti se standardním objektem (nazývaným také jako etalon, nebo průměrný objekt), který je přesně definován cenou a svými vlastnostmi. U standardního objektu se vypočítá výše ceny, která se poté využije pro následné ocenění oceňovaných nemovitostí. Standardní cenu je zapotřebí upravit o koeficient odlišnosti, jako je to u přímé metody porovnání. Tato metoda je od přímé metody pracnější, nicméně se etalon může používat opakovaně pro stejné typy nemovitostí. [2, s. 329]

Obrázek 2: Metoda nepřímého porovnání



Zdroj: [2], s. 329

3.2 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda je nejpracnější a nejnákladnější metodou oceňování. Můžeme ji také nazývat jako cenu časovou. Hodnota určená pomocí této metody často neodpovídá tržním hodnotám nemovitostí. Nákladovou hodnotou můžeme stanovit cenu zjištěnou (dříve administrativní), pořizovací nebo cenu reprodukční sniženou o opotřebení.

Pro výpočet nákladovou metodou nejčastěji využíváme:

- „*individuální cenovou kalkulaci,*
- *podrobný položkový rozpočet,*
- *metodu agregovaných položek a*
- *propočet ceny*“¹⁰

Individuální cenová kalkulace

Tato kalkulace je nejpracnější, ale za to nejpresnější metodou. K vypočítání celkové ceny se využívá kalkulační vzorec, kde se sečtou všechny přímé náklady, nepřímé náklady a zisk. Daný výsledek je bez DPH.

Mezi přímé náklady patří materiál, mzdy pracovníků ve výrobě, náklady na provoz a údržbu strojů a ostatní přímé náklady. Do nepřímých nákladů počítáme výrobní režie (nájemné, údržbu majetku, energii atd.) a správní režie (mzdy stavbyvedoucího, administrativních osob atd.). Zisk se vypočítá jako sazba z předchozích nákladů, tato sazba je většinou uvedena v procentech. [2, kap. 3, s. 130]

Podrobný položkový rozpočet:

Na základě výměry a druhu stavby se určí prvky stavebních konstrukcí, které vynásobíme jednotkovou cenou. Jednotlivé jednotkové ceny nalezneme v katalogu cen stavebních prací, tyto katalogy jsou vedeny v knižní nebo elektronické podobě, vydávané různými organizacemi. Využití cenových katalogů je na oceňovateli. Cenové katalogy se řídí třídíkem stavebních konstrukcí a prací (TSKP). Stavební práce a konstrukce dělíme na hlavní stavební výrobu (HSV), přidruženou stavební výrobu (PSV) a montážní práce (M). [2, kap. 3, s. 133]

Pro sestavení položkového rozpočtu využíváme software pro sestavení rozpočtů. Mezi nejznámější rozpočtové programy patří BUILDpower, KROS plus, Callida, RTS stavitel+, Stavex atd.. V praktické části této diplomové práce jsem používala program KROS plus.

Metoda agregovaných položek:

Agregované položky jsou vytvořeny sdružením položek materiálů a stavebních prací na části stavebních konstrukcí do jedné položky. Tuto metodu využíváme pro určení orientační ceny. Agregované položky obsahují kombinaci položek HSV, PSV

¹⁰ HLAVINKOVÁ, VÍTEŽSLAVA. Tržní oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. s. 10 ISBN 978-80-214-4568-0.

a M. Abychom určili cenu agregované položky, musíme sečíst všechny ceny položek, které obsahuje. [2, kap. 3, s. 135]

Propočet ceny pomocí technicko – hospodářských ukazatelů:

Tento druh ocenění je sice jednodušší, ale za to méně přesný. Abychom určili technicko – hospodářský ukazatel (THU), je zapotřebí určit výměru celé stavby (zastavěnou plochu, obestavěný prostor, délku, výšku atd.). Pro určitou jednotku se určí jednotková cena z katalogu THU. Jednotkovou cenu určujeme srovnáváním cen u realizovaných staveb. Protože oceňované objekty nejsou identické, je zapotřebí danou cenu přepočítat indexem a koeficienty. Jednotková cena objektu se vypočítá podle vzorce: [2, kap. 3, s. 145]

$$\text{JC} = \text{JC srovnatelného objektu} \times \text{I} \times \text{KB} \times \text{KZP} \times \text{KV} \times (100 + \text{VRN}) / 100$$

JC...	jednotková cena
I ...	index přepočtu cenové úrovně
KB...	vliv vybavení stavby
KZP...	vliv zastavěné plochy
KV...	vliv výšky podlaží
VRN...	vedlejší rozpočtové náklady

Cenu stavby ovlivňuje také životnost a opotřebení staveb. Životnost stavby je vyjádřena v letech. Představuje dobu, která uplynula od počátku užívání stavby až po její zánik. [15, s. 17]

Životnost stavby tedy vypočítáme pomocí vzorce:

$$\text{Z} = \text{S} + \text{T}$$

Z ...	životnost stavby
S ...	stáří stavby
T ...	zbývající životnost

Opotřebení staveb představuje postupné stárnutí a degradování. Rozděluje je na klasickou a analytickou metodu výpočtu opotřebení. Klasická metoda je buď lineární, kvadratická nebo semikvadratická. Analytická metoda se dále dělí na objekty po četných opravách a na objekty s minimálními náklady oprav. [15, s. 18]

3.3 METODA VÝNOSOVÁ

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“¹¹

Výpočet pomocí výnosové metody se provádí zpětně. Musí se sečíst všechny předpokládané čisté budoucí výnosy z pronájmu dané nemovitosti. Zde si musíme uvědomit, že všechny výnosy budou realizovány v budoucnu. Z tohoto důvodu je zapotřebí výnosy odúročit na současnou hodnotu, což je částka, kterou je zapotřebí uložit (např. do banky), abychom z ní v budoucnu mohli přepokládaný zisk vyplatit. [2, kap. 6, s. 267]

¹¹ BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, kap. 6, s. 267 ISBN 978-80-7204-630-0.

4 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

4.1 ÚVOD ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

4.1.1 Definice

Základní definice analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku je dle článku Václava Z. Melena definována jako: „*Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.*“¹²

4.1.2 Základy analýzy nejvyššího a nejlepšího využití

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití (Highest and Best Use, HABU) se podle Mezinárodních oceňovacích standardů používá pro odhad hodnoty jakéhokoli majetku, hlavně ale u nemovitého majetku. Vzhledem k tomu, že je hodnota nemovitosti dána jejím využitím, musíme předpokládat použití veškerých možných přístupů pro odhad její hodnoty. Pomocí metody HABU vybíráme srovnatelná data buď v nákladovém, výnosovém nebo srovnávacím přístupu. [1, s. 203] [2, kap. 9, s. 473]

Pro vlastníka určitého majetku nebo oceňované nemovitosti, což může být nezhodnocený (nezastavěný) či zhodnocený pozemek inženýrskými sítěmi nebo stávající strukturou, není analýza nejvyššího a nejlepšího využití subjektivní metodou. Tato analýza je především dána souhrnem kompetitivních sil na trzích, ve kterých se daný majetek nachází. Z tohoto důvodu je tato analýza pokládána za finanční analýzu a ekonomickou studii ve vztahu k příslušnému majetku. [1, s. 203]

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití se realizuje pod hypotetickou podmínkou, tak jako by daná nemovitost nebyla zhodnocena, i tak kdyby byla zhodnocena. Každý posudek by měl vysvětlit, stanovit či podpořit záměr a cíl každého předpokládaného využití. V případě, že nebyl proveden závěr, musíme odůvodnit proč tak nebylo učiněno. Hlavní rozdíly mezi nejvyšším a nejlepším využitím jsou pozemky nezhodnocené, nebo pozemky zhodnocené strukturou, či inženýrskými sítěmi. [1, s. 203]

¹² MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006. s. 203

4.2 CO MUSÍ SPLŇOVAT ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Nejvyšší a nejlepší využití majetku používáme u zákonem povolených využití. Tato využití musí být fyzicky uskutečnitelná, finančně dostupná, náležitě oprávněná a jeho výsledkem musí být nejvyšší možný výnos z nemovitosti. [3]

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití musí splňovat následující kritéria:

Základní kritéria:

- dodržování právních předpisů,
- fyzicky realizovatelné,
- finančně proveditelné a
- maximálně ziskové. [3]

Daná kritéria zvažujeme postupně, přičemž musíme brát na vědomí, že první dvě kritéria řešíme nejdříve. Vždy musíme nejprve zjistit, zda je dané využití legálně přístupné a fyzicky realizovatelné. Jedním ze způsobů zjišťování možných variant je vylučovací proces, kdy začínáme s co největším rozkladem daných využití. Každou variantu porovnáme s podmínkami našich kritérií a postupně nevyhovující využití zamítáme. Dále musíme brát na vědomí, že i legální řešení nemusí být z logického hlediska správné. Mnoho územních a tržních vyhlášek nám umožňuje několik variant, které ovšem v dané situaci nejsou logickým řešením. Tyto varianty zvažujeme po celou dobu analýzy nejvyššího a nejlepšího využití.

Při tvorbě studie proveditelnosti a tržní studie je zapotřebí stále kontrolovat daná využití, zda jsou vzhledem k okolí stále atraktivní a konkurence schopná. Tyto studie mají za následek zhotovení nejvyššího a nejlepšího využití dané nemovitosti. [1, s. 204]

4.2.1 Dodržování právních předpisů

Toto kritérium nás seznamuje s různými variantami, které na daném pozemku můžeme využít. Je to dáno legislativou České republiky, kde je zapotřebí se s ní seznámit, abychom docílili nejvyššího a nejlepšího využití. V případě, že dané území má vyhotovený platný územní plán, řídíme se podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, kde „*tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch*

a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umísťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území“¹³. [1, s. 206]

Příkladem tohoto předpisu může být to, že do oblasti plochy smíšené obytné - městské, není přístupné postavit tovární halu, či administrativní budovu.

4.2.2 Fyzicky realizovatelné

Každý pozemek nebo nemovitost je posuzována dle fyzické reálnosti. Je zapotřebí posuzovat daný majetek podle nesouladu či souladu s danými požadavky, které ovlivňují jeho hodnotu. Tyto požadavky jsou například tvar, velikost, životnost, topografie a ostatní charakteristiky daného území. Pro úspěšné vyhodnocení fyzické reálnosti pozemku jako nezhodnoceného je závislé na zástavbových směrnicích. Fyzická realizovatelnost, musí mít vždy logické řešení při posuzování daného majetku. [1, s. 206]

Příkladem tohoto fyzicky realizovatelného předpisu je například stavba, která má zastavěnou plochu 2 000 m² a my ji chceme postavit na pozemku o rozměrech 1 500 m².

4.2.3 Finanční proveditelnost

V případě, že nám posuzovaná nemovitost prošla předchozími kritérii analýzy nejvyššího a nejlepšího zhodnocení a daná předchozí kritéria nám vytváří peněžní tok. *V tom případě se „analýza finanční opodstatněnosti obvykle soustřeďuje na ta využití, která co nejpravděpodobněji vytvoří příjem (nebo návratnost investice) shodný nebo vyšší, než je částka nutná k uspokojení provozních výdajů, finančních závazků, a který umožní návrat kapitálové investice.“¹⁴* Abychom určili finanční opodstatněnost, je zapotřebí odhadnout očekávané budoucí příjmy. V případě, že je příjem dostatečně veliký tak, aby jeho míra tržní návratnosti dané investice byla uspokojivá, a výnosy převyšovaly náklady. V tomto případě je dané finanční využití opodstatněné. [1, s. 207]

Za příklad finanční proveditelnosti můžeme považovat investici, u které výdaje převyšují budoucí zisk. Například, když budou budoucí náklady na rekonstrukci převyšovat hodnotu zrekonstruované nemovitosti.

¹³ §1 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

¹⁴ MELEN, V. Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006. s. 207

4.2.4 Maximální ziskovost

V případě, že splníme všechny tři předchozí podmínky, můžeme dále posuzovat podle posledního kritéria maximální ziskovosti. „*Zkouška se zaměřuje nejen na hodnotu vytvořenou nejvyšším a nejlepším využitím, ale i na náklady nutné k docílení této hodnoty, jako jsou demoliční a odklízecí náklady, nebo náklady spojené se sanací ekologické zátěže, jakož i náklady nutné k docílení změn územního plánu.*“¹⁵ Tyto náklady porovnává oceňovatel, pokud dojde ke zjištění, že tyto hodnoty nám navýší nebo zachovají současnou hodnotu na stejné úrovni, poté výsledné údaje podporují k maximální výnosnosti daného majetku. Další možnosti nám obsahují rehabilitační, adaptační a v krajních situacích i demoliční náklady. Při vyhodnocení kritéria maximální ziskovosti, oceňovatel zjistí nejvyšší a nejlepší využití hodnotícího majetku. [1, s. 207] [11, s. 259]

4.3 SHRUTÍ METODY HABU

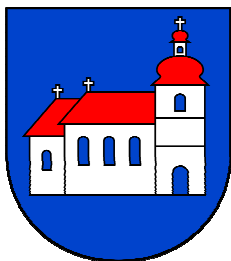
Oceňovatel po ukončení analýzy nejvyššího a nejlepšího majetku vypracuje posudek (zprávu), který obsahuje popis a výsledky analýzy a závěry nejvyššího a nejlepšího využití majetku. „*Oba závěry musí být uvedeny ve všech valuačních úkolech odhadu tržní hodnoty, které obsahují odděleně i hodnotu pozemku.*“¹⁶ Oznámení závěru by mělo zahrnovat všechny úvahy, které jsme uvažovali u všech předchozích čtyř zkoušek. Základ úsudku poté tvoří přehledný, logický a úplný popis sestavený ze všech čtyř zkoušek. Tento posudek poté tvoří hodnotu posuzovaného majetku. [1, s. 259]

¹⁵ MELEN, V. Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006. s. 207

¹⁶ MELEN, V. Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II. In: Soudní inženýrství, č. 5/2008. s. 259

5 POPIS LOKALITY ČERVENÝ KOSTELEČ

Obrázek 3: Znak města



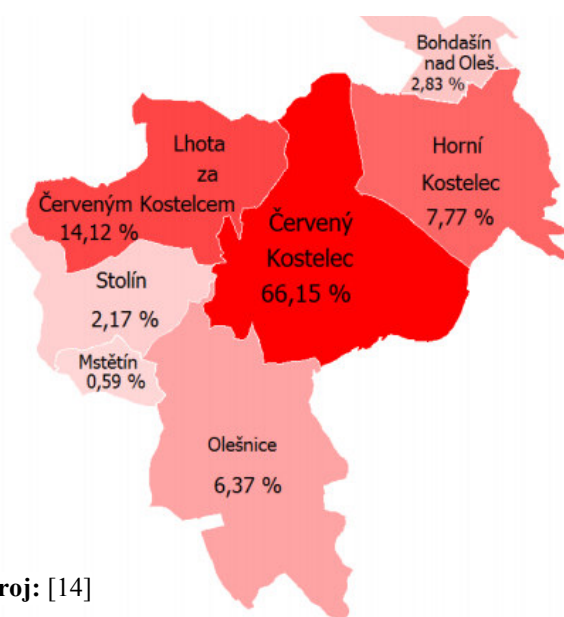
Zdroj: [4]

Dále v mé diplomové práci s názvem Analýza nejvyššího a nejlepšího využití rodinného domu v Červeném Kostelci se budu věnovat popisu dané lokality.

Město Červený Kostelec se nachází na východě České republiky v podhůří Krkonoš. Leží v královéhradeckém regionu v okrese Náchod. Území města se rozkládá v podhorském terénu v nadmořské výšce přibližně 400 m. n. m.. Počet obyvatel je podle MLO České republiky – 2015 celkem 8 454 obyvatel a rozloha města činí přibližně 2 400 ha. [16]

Město je rozdělena do několika městských částí: Bohdašim, Horní Kostelec, Lhota za Červeným Kostelcem, Mstětín, Olešnice a Stolín. V této diplomové práci se věnuji městské části Lhota za Červeným Kostelcem, kde leží i daná nemovitost.

Obrázek 4: Procentní rozdělení obyvatel městských částí Červeného Kostelce



Zdroj: [14]

V celém městě jsou napojeny hlavní inženýrské sítě. Nalezneme zde městskou kanalizaci, která je svedena do městské čistírny odpadních vod, vodovod, elektrické vedení nízkého i vysokého napětí a plynovod.

Dopravní situace ve městě je vyřešena pomocí silnic I., II. a III. třídy. Dále zde nalezneme železniční stanici v Červeném Kostelci a zastávku Olešnice, obě leží na železniční trati ČD č. 032. Díky vlakové dopravě je možná doprava přímým spojem do Trutnova, Hradce

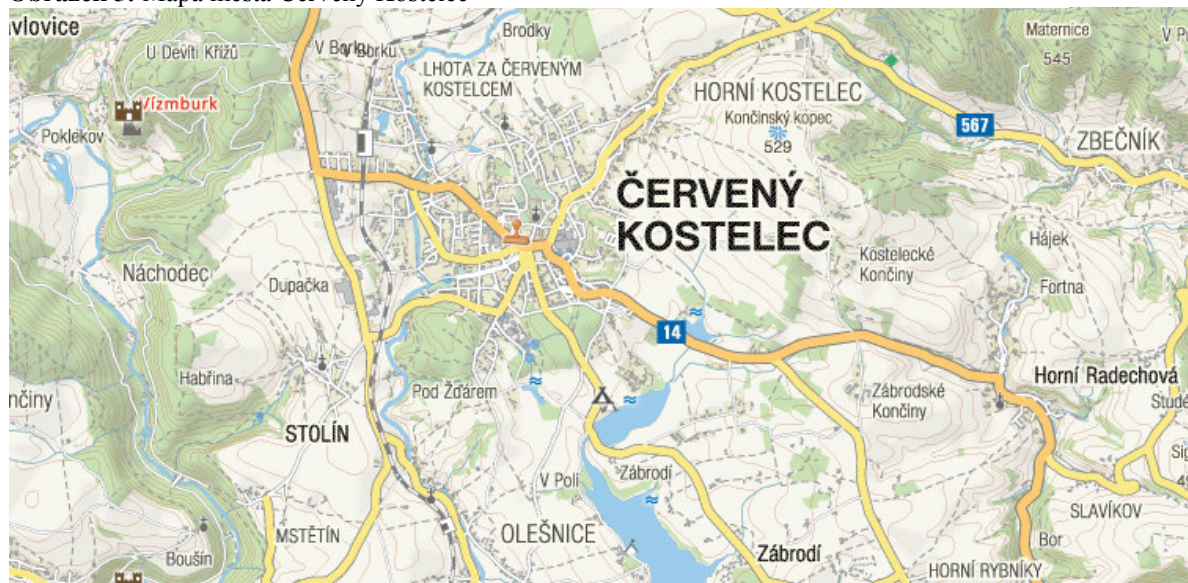
Králové i do Prahy. Autobusové nádraží se nachází v centru města Červený Kostelec, autobusové zastávky jsou rovnoměrně rozprostřeny po celém městě.

Ve městě se dále nachází několik mateřských, základních škol a jedna střední škola - Střední škola oděvní, služeb a ekonomiky. Městský úřad a radnice se nalézají na náměstí.

Městský úřad je rozdělen do odborů. Pro vypracování diplomové práce jsem navštěvovala odbor výstavby a životního prostředí a odbor rozvoje města. Zde mi byly sděleny důležité informace pro vypracování diplomové práce.

Pro zájmy obyvatelstva zde nalezneme divadlo J. K. Tyla, kino Luník, domek Boženy Němcové, grafoklub, sokolovnu, sportovní halu a různá sportovní hřiště (volejbalové, fotbalové, tenisové, ...). Kromě toho zde nalezneme dva supermarkety, několik restaurací, hospod, živnostenských obchodů a infocentrum města Červený Kostelec. Zdravotní středisko, několik doktorů i hospic Anežky České jsou součástí města. [4]

Obrázek 5: Mapa města Červený Kostelec



Zdroj: [5]

Město Červený Kostelec má platné mapové podklady. Mapu katastru nemovitostí, technickou mapu, mapu územního plánu a mapu čísel popisných. [6]

Mapa katastru nemovitostí je zpřístupněna na základě stanoviska Katastrálního úřadu ve městě Náchod, či podle zveřejněných grafických podkladů uložených na internetu. Tyto informace jsou pro všechny katastrální části území města Červený Kostelec. Tyto části jsou Bohdašín nad Olešnicí, Červený Kostelec, Horní Kostelec, Lhota za Červeným Kostelcem, Olešnice u Červeného Kostelce a Stolín. Katastrální mapa je z velké části již digitalizovaná. [6]

Mapa územního plánu je zveřejněna pro širokou veřejnost na webových stránkách města Červený Kostelec. Mapa je zhotovena podle pravidel v měřítku 1:5000. Územní plán je v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (ve znění pozdějších předpisů). Daný územní plán zahrnuje všechny platné a schválené dodatky. [6]

Podle platného územního plánu oceňované území spadá do ploch bydlení, které blíže popisují v kapitole č. 6.2.2 Dodržování právních předpisů.

Dále bych se v této diplomové práci měla zmínit o tom, že je v jednání nový územní plán města Červený Kostelec, tento územní plán by měl vejít v platnost v druhé polovině roku 2016. Podle nového územního plánu bude daná nemovitost zařazena do „ploch smíšených obytných – městských [SM]“.

Dále bude mít nový územní plán podrobně popsány přípustné a nepřípustné možnosti využití. Na internetových stránkách města Červený Kostelec jsem si stáhla Návrh ÚP Červený Kostelec, kde jsem našla podrobné informace k novému územnímu plánu. Jako příklad přikládám tyto přípustné a nepřípustné možnosti využití pro „*plochy smíšené obytné – městské [SM]*“:

Přípustné využití:

- *plochy bydlení v bytových domech,*
- *plochy a objekty občanského vybavení,*
- *plochy veřejných prostranství,*
- *plochy dopravní infrastruktury – silniční a plochy smíšené výrobní.*
- *plochy zeleně přírodního charakteru, ochranné a izolační zeleně, doprovodné zeleně, zeleň areálů.*

Podmínečně přípustné využití:

- *plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:*
- *dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území SM*
- *plochy technické infrastruktury s podmínkou:*
- *technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území SM*

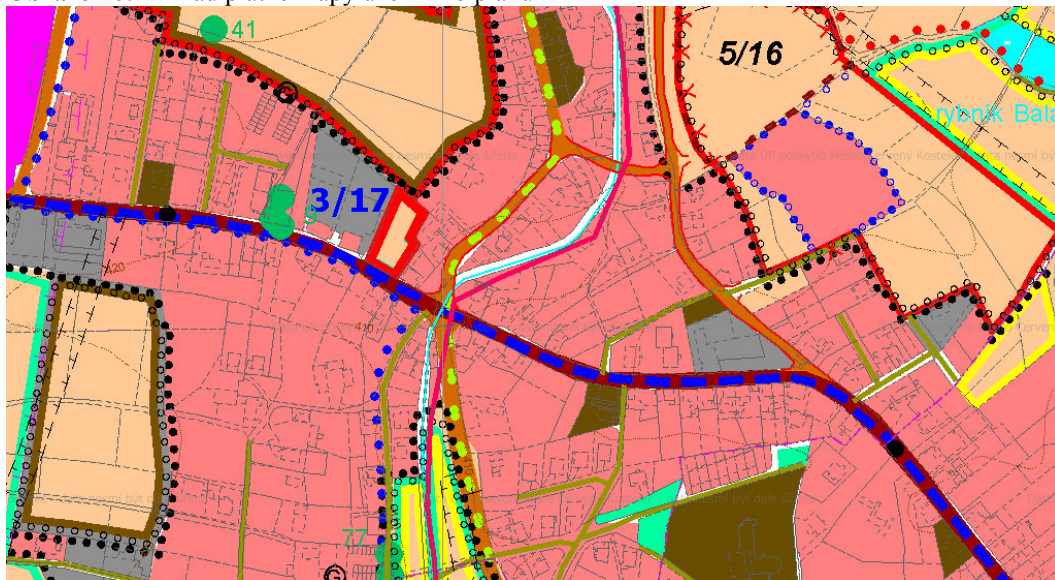
Nepřípustné využití:

- *stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející*

Podmínky prostorového uspořádání:

- min. podíl zeleně: 70% u novostaveb, 30% u změn zastavěného území
- při novostavbách může výška stavby převýšit navazující zástavbu o max. 1 podlaží
- při změnách lze zvýšit výšku o 1 podlaží pouze u staveb do 4 nadzemních podlaží.¹⁷

Obrázek 6: Příklad platné mapy územního plánu



Zdroj: [9]

¹⁷ AF – CITYPLAN s.r.o., Územní plán Červený Kostelec – návrh, část I. – Návrh, 2013. s. 67

6 PRAKTICKÁ ČÁST

V dalších kapitolách se budu zabývat metodou HABU na zvoleném RD v Červeném Kostelci.

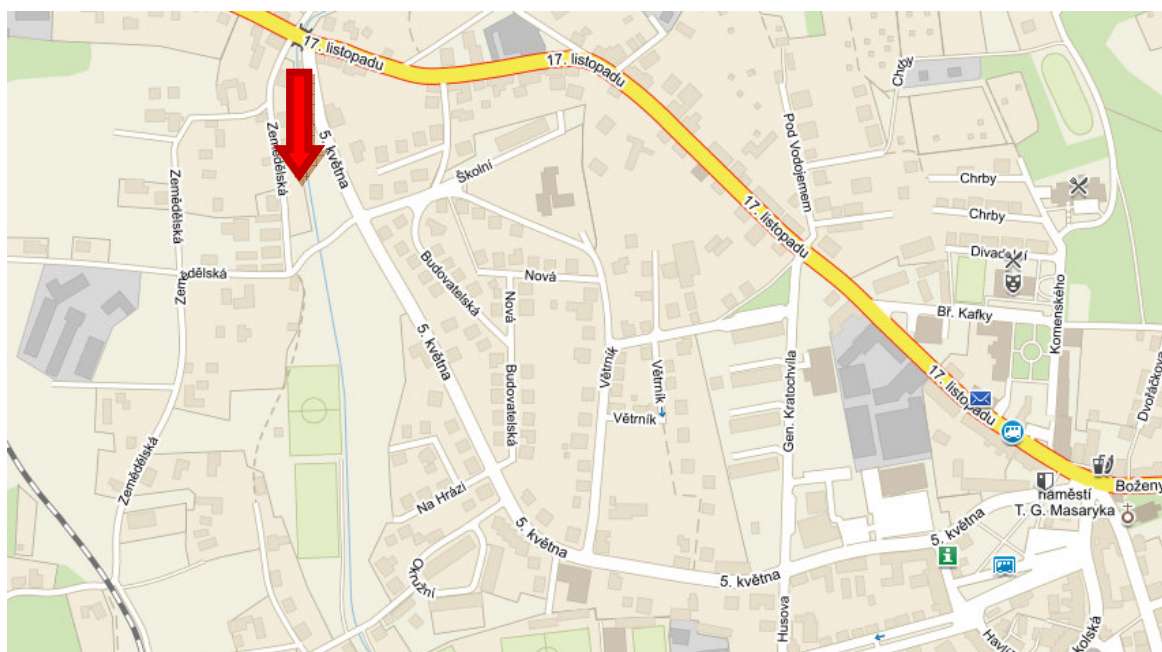
6.1 INFORMACE O HODNOCENÉM OBJEKTU

6.1.1 Popis nemovitosti

Rodinný dům se stodolou č. p. 58 je postaven na pozemku parc. č. st. 83 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem, obec Červený Kostelec, kraj Královéhradecký. K nemovitosti patří pozemky parc. č. 143/1 a parc. č. 142, oba v katastrálním území Lhota za Červeným Kostelcem, obec Červený Kostelec, kraj Královéhradecký. Rodinný dům splňuje podmínky pro definici rodinného domu dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ale v tomto případě se spíše jedná o zemědělskou usedlost (statek). Proto bude objekt oceněn dle oceňovací vyhlášky § 13.

Usedlost leží v klidné části na západním okraji města Červený Kostelec. V okolí objektu se nachází rodinné domy, garáže a statky. Pozemek je mírně svažité a umožňuje překrásný výhled na město. V okolí nemovitosti nalezneme mateřskou a základní školu, které jsou vzdáleny přibližně 5 min. chůze. Vlakové nádraží i autobusová zastávka jsou vzdáleny do 1 km a centrum města je vzdáleno necelý 1 km.

Obrázek 7: Mapa Červeného Kostelce s označením nemovitosti



Zdroj: Vlastní zdroj

Dům byl postaven roku 1913, na západní straně pozemku parc. č. 143/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem. Spolu s pozemkem parc. č. 142 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem se rodinný dům nachází uprostřed sjednocených pozemků. O několik let později byla k objektu přistavěna stodola, která je napojena na severní stranu rodinného domu. Tato stodola byla využívána jako sklad na dříví, seno a slámu. V současnosti je ve velmi špatném stavu, dalo by se říci, že je již na půl zbouraná. Náklady na odstranění stodoly se rovnají hodnotě současného stavu. Proto s touto stodolou ve své diplomové práci nebudu počítat. V současnosti je ve velmi špatném stavu, z části zbouraná. V DP se s ní již nebudu zabývat, jelikož náklady na odstranění a částečné využití zbylého materiálu budou vyrovnány.

Obrázek 8: Fotografie nemovitosti



Zdroj: Vlastní zdroj

Z vnější strany vypadá objekt v celkem rekonstruovatelném stavu, proto příkládám několik fotografií z interiéru, aby bylo zřejmé, že tento objekt není obyvatelným. Na fotografiích je zobrazena ložnice a pokoj.

Obrázek 9: Stávající stav místnosti č. 1.06



Zdroj: Vlastní zdroj

Obrázek 10: Stávající stav místnosti č. 1.03



Zdroj: Vlastní zdroj

Dům je jednopodlažní s prostornou půdou na uskladňování sena. Obytné místnosti se nachází v přízemí. Konstrukční řešení objektu je tvořeno kamennými základy, zdivo je z cihel plných pálených, stropy jsou trémové se záklopem a střecha je tvořena dřevěným krovem. Střešní krytina je z betonových tašek.

Do objektu se vchází ze západní strany. Nejdříve vejde do prostorné chodby, ze které vstupujeme do ostatních místností. Napravo od chodby nalezneme kuchyň s obývací místností a ložnici. Na levé straně pokoj, schodiště na půdu a koupelnu. Schematický půdorys stávajícího stavu nalezneme v příloze č. P1.

Na pozemku se nacházejí tyto inženýrské sítě: městská kanalizace, vodovod, plynovod a nízké elektrické napětí.

6.1.2 Informace o nemovitosti

V následujících tabulkách popisují základní údaje, které jsem zjistila z katastru nemovitostí k jednotlivým částem. V příloze č. P6 přikládám informativní výpisy z internetových stránek katastru nemovitostí. [7]

Tabulka 2: Informace o pozemku p.č. st. 83

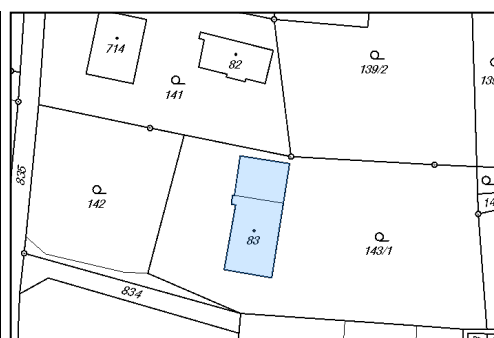
Parcelní číslo:	st. 83
Obec:	Červený Kostelec [573965]
Katastrální území:	Lhota za Červeným Kostelcem [621129]
Číslo LV:	4003
Výměra [m²]:	206
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	-Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Zdroj: [7]

Tabulka 3: Součástí je stavba č.p. 58

Budova s číslem popisným :	č.p. 58, objekt k bydlení
Obec:	Červený Kostelec [573965]
Katastrální území:	Lhota za Červeným Kostelcem [621129]
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 83
Stavební objekt:	č. p. 58
Výměra [m²]:	206



Zdroj: [7]

Tabulka 4: Informace o pozemku parc. č. 143/1

Parcelní číslo:	143/1
Obec:	Červený Kostelec [573965]
Katastrální území:	Lhota za Červeným Kostelcem [621129]
Číslo LV:	4003
Výměra [m ²]:	1660
Typ parcely:	parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zahrada
Způsob ochrany	zemědělský půdní fond Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně

**Zdroj:** [7]**Tabulka 5:** Informace o pozemku parc. č. 142

Parcelní číslo:	142
Obec:	Červený Kostelec [573965]
Katastrální území:	Lhota za Červeným Kostelcem [621129]
Číslo LV:	4003
Výměra [m ²]:	796
Typ parcely:	parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zahrada
Způsob ochrany	zemědělský půdní fond Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně

**Zdroj:** [7]

6.1.3 Ocenění nemovitosti

Pro odhad obvyklé ceny nemovitosti jsem použila porovnávací metodu. V této metodě jsem porovnávala sedm podobných objektů, které leží v okolí oceňované nemovitosti. Vytvořila jsem databázi porovnávaných objektů, kterou příkládám v příloze číslo P8.

Pro kontrolu, zda se nějaký z porovnávaných objektů příliš nevychyluje od ostatních, jsem provedla ještě Grubbsův test, který se používá pro objektivní vyloučení extrémních hodnot. Tyto hodnoty se vyloučí pomocí testovacího kritéria, které nám vyřadí případné extrémní odchýlené veličiny. Viz tabulka č. 6.

Tabulka 6: Grubbsův test - stávající stav 1

Číselné charakteristiky	
č.	J. C.
1	4 793
2	9 000
3	6 000
4	4 490
5	6 300
6	5 925
7	5 772

průměr	6 040
s	1 464,7729
x₁	4 490
x_n	9 000

Testová kritéria	
T₁	1,0581845
T_n	2,0207911

Kritická hodnota testu	
n =	7
T_{1α} = T_{nα}	1,938

Výsledek:	
T₁ < T_{1α}	<i>HO nezamítáme, tj. nevylučujeme hodnoty</i>
T_n < T_{nα}	<i>HO zamítáme, tj. vylučujeme nejvyšší hodnotu</i>

Zdroj: Vlastní zdroj

Po provedení Grubbsova testu zjišťuji, že porovnávaný objekt č. 2, který se nachází v obci Horní Radechov, je zapotřebí vyloučit z databáze objektů. Jednotková cena tohoto objektu je extrémní hodnotou této databáze. Proto v tomto kroku vylučuji porovnávaný objekt č. 2.

Dále jsem opět provedla kontrolu pomocí Grubbsova testu, kde všechny zbylé nemovitosti vyhověly. Zde kritické hodnoty T_{1α} T_n nepřesáhly hodnotu T_{1α} = T_{nα}. Vše je popsáno v tabulce číslo 7.

Tabulka 7: Grubbsův test – stávající stav 2

Číselné charakteristiky	
č.	J.C.
1	4 793
2	
3	6 000
4	4 490
5	6 300
6	5 925
7	5 772

průměr	5 547
s	728,2158
x₁	4 490
x_n	6 300

Testová kritéria	
T₁	1,4510351
T_n	1,0344919

Kritická hodnota testu	
n =	6
T_{1α} = T_{nα}	1,822

Výsledek:	
T₁ < T_{1α}	<i>HO nezamítáme, tj. nevylučujeme hodnoty</i>
T_n < T_{nα}	<i>HO nezamítáme, tj. nevylučujeme hodnoty</i>

Zdroj: Vlastní zdroj

V dalším kroku upravuji koeficienty odlišnosti u jednotlivých porovnávaných nemovitostí, abych docílila optimální ceny u oceňované nemovitosti. Pro porovnávání jsem si určila tyto koeficienty odlišnosti:

Seznam použitých koeficientů:

- K1 - koeficient úpravy na polohu objektu – pomocí tohoto koeficientu upravujeme rozlišnost umístění nemovitosti v případě, že se porovnávaná nemovitost nachází v horší oblasti, koeficient bude menší jak 1. Všechny porovnávané nemovitosti byly v našem případě méně lukrativní než město Červený Kostelec.
- K2 – koeficient úpravy na celkový stav a vybavení – zde zohledňuji stav a celkové vybavení objektu. V případě, že porovnávaný objekt je v lepším a vybavenějším stavu než oceňovaný, bude koeficient větší než 1.
- K3 - koeficient úpravy dle využití podkroví – vzhledem k tomu, že většina porovnávaných nemovitostí má obytné podkroví, zohlednila jsem toto kritérium koeficientem větším než 1.
- K4 - koeficient úpravy na velikost pozemku ku velikosti zastavěného prostoru – toto kritérium jsem použila z důvodu velké zahrady u oceňované nemovitosti.
- K5 - koeficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání – u oceňované nemovitosti se nenachází žádná garáž ani garážová stání. Toto kritérium jsem zohlednila z důvodu existence garáží u některých porovnávaných objektů. Toto kritérium jsem ohodnotila koeficientem větším než 1.
- K6 - koeficient úpravy na existenci suterénu – u několika porovnávaných nemovitostí se nachází suterén, který nenalezneme u oceňované nemovitosti. Proto jsem nemovitosti se suterénem ohodnotila koeficientem 1,05 a bez suterénu 1.
- K7 - koeficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství – zohledňuje stav okolí objektu (vybavení zahrady, příslušenství, stav), oceňovaná nemovitost má udržovanou zahradu s výsadbou ovocných stromů.
- K8 - koeficient úpravy dle zvážení zpracovatele – tuto hodnotu udává zpracovatel podle vlastního posudku.

Tabulka 8: Popis porovnávaných nemovitostí

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Dispozice	Velikost - užitná plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)
0	Červ. Kostelec	3+1	95	106
1	Skalka u České Metuje	3+1	123	127
2	Horní Radechová	4+1	70	150
3	Velké Petrovice	5+1	90	92
4	Borová	6+2	90	120
6	Bohuslavice	2+1	70	70
7	Jasenná	3+1	120	x
8	Horní Radechová	2+1	92	92

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _C	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m ²									K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8	Kč/m ²
1	655 000	0,9	589 500	4 793	0,85	1,05	1,05	0,72	1,1	1,00	0,85	1,05	0,66	7 235
2	700 000	0,9	630 000	9 000										
3	600 000	0,9	540 000	6 000	0,85	1,15	1,10	0,81	1,0	1,05	0,90	1,00	0,82	7 290
4	449 000	0,9	404 100	4 490	0,80	1,10	1,00	0,7	1,0	1,05	0,90	0,98	0,57	7 871
5	490 000	0,9	441 000	6 300	0,90	0,98	1,00	0,73	1,0	1,00	0,85	1,00	0,55	10 774
6	790 000	0,9	711 000	5 925	0,93	1,05	1,00	0,74	1,1	1,00	1,10	1,00	0,87	6 776
7	590 000	0,9	531 000	5 772	0,90	1,05	1,10	0,78	1,0	1,00	1,00	1,00	0,81	7 118
Celkem průměr													Kč/m ²	7 844
Minimum													Kč/m ²	6 776
Maximum													Kč/m ²	10 774
Směrodatná výběrová odchylka													s	1 479
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	6 365
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	9 323
Cena bytu stanovená přímým porovnáním													Kč	745 180
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny													Kč	745 000
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu														
K2 Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)														
K3 Koeficient úpravy dle využití podkroví														
K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku ku velikosti zastavěného prostoru														
K5 Koeficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání														
K6 Koeficient úpravy na existenci suterénu														
K7 Koeficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství														
K8 Koeficient úpravy dle zvážení zpracovatele (lepší - horší)														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inferce přiměřeně nižší														
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Zdroj: Vlastní zdroj

Pomocí porovnávací metody byla výsledná obvyklá cena oceňované nemovitosti stanovena na 745 180,- Kč, po zaokrouhlení na 745 000,- Kč. Výpočty jsou přiložené v tabulce č. 8.

6.2 METODA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO ZHODNOCENÍ

Následovně se ve své diplomové práci věnuji samostatnému vyhodnocení metody nejvyššího a nejlepšího zhodnocení dané nemovitosti. Zpočátku si musím ujasnit, zdali se jedná o zhodnocený či nezhodnocený pozemek. Daná nemovitost je v tomto případě zhodnocena stavbou, která je napojena na veškeré inženýrské sítě. Přičemž stav stávajícího objektu je neobyvatelný a musí se zde počítat s rekonstrukcí či demolicí. Kvůli této skutečnosti se daný pozemek dá uvažovat jako nezhodnocený. V této diplomové práci budu proto tento pozemek považovat jako nezhodnocený, ale u daných alternativ využití budu uvažovat o stávajícím objektu.

Investor je vlastníkem hodnotících nemovitostí. Pozemku parc. č. 142 a parc. č. 143/1oba v katastrálním území Lhota za Červeným Kostelcem. Dále pozemku parc. č. st. 83, jehož součástí je stavba s č.p. 58. Předpokládám, že investor chce tyto nemovitosti zhodnotit.

Pro samostatné vyhodnocení jsem sepsala různé varianty, které by se na daných pozemcích daly využít. Na uskutečnění těchto variant má investor na bankovním účtu k dispozici 3 500 000,- Kč. Proto s touto částkou počítám jako limitní pro uskutečnění daných variant. Na závěr diplomové práce budu rozhodovat o nejlepší variantě tak, aby byla co nejvýhodnější pro investora, který se rozhoduje, zda si nemovitost ponechá, či prodá. V případě prodeje se bude jednat o developerský prodej.

Pro samostatné vyhodnocení jsem sepsala různé varianty, které by se na daném pozemku daly využít.

6.2.1 Varianty pro využití nemovitosti:

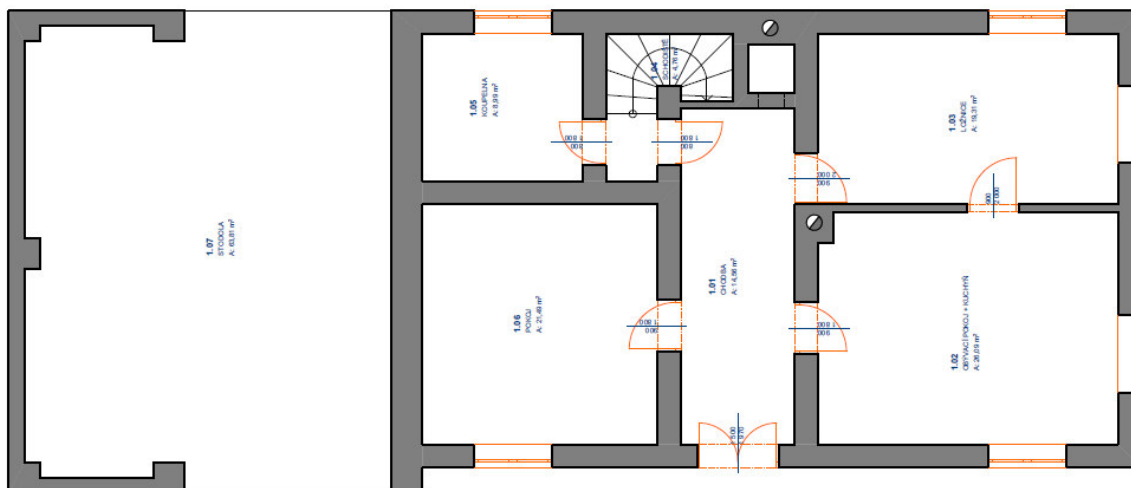
- 1) zachování stávajícího stavu
- 2) rekonstrukce objektu
- 3) odstranění stávajícího stavu (OSS) +
 - 3a) realizace nového rodinného objektu
 - 3b) rozdělení na dva stavební pozemky
 - 3c) zastavění nemovitosti garážemi pro automobily
- 4) adaptace pro jiné využití (A) +
 - 4a) administrativní prostory
 - 4b) byty
 - 4c) obchodní prostory

Popis jednotlivých variant:

1) Zachování stávajícího stavu

Bližší popis stávajícího stavu, jsem popsala již v kapitole 6.1.1 „Popis nemovitosti“ v této diplomové práci. Jedná se o jednopodlažní objekt, na který je ze severní části připojena stodola, která je v tak špatném stavu, že náklady spojené s její demolicí se rovnají její stávající hodnotě. Z tohoto důvodu se stodolou při oceňování nepočítám. Schematický půdorys stávajícího stavu je přiložen v příloze číslo P2 v měřítku 1:100.

Obrázek 11: Půdorys 1.NP - stávající stav



Zdroj: Vlastní zdroj

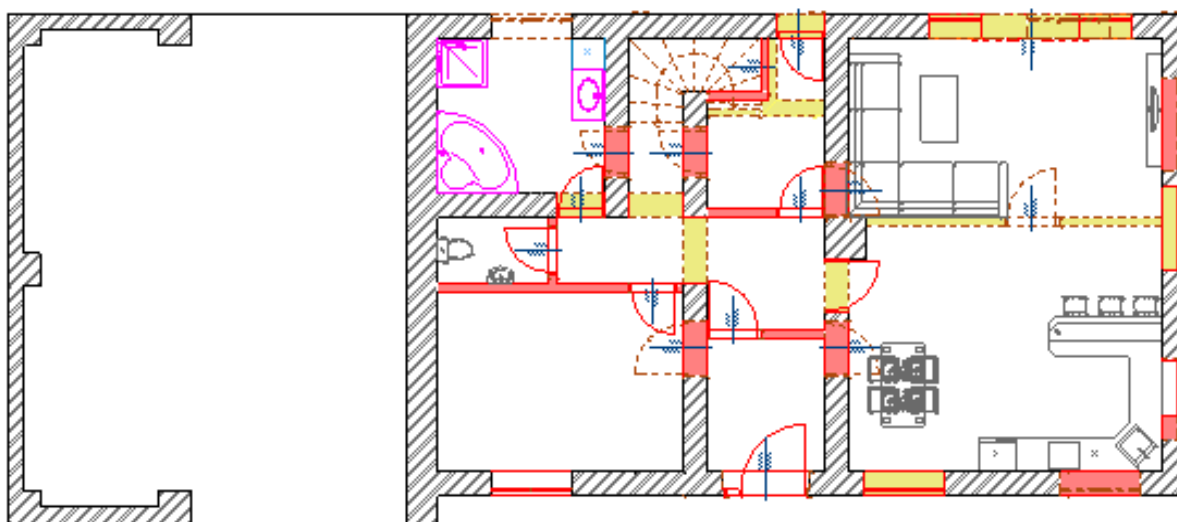
2) Rekonstrukce objektu

Při rekonstrukci jsem uvažovala s celkovou rekonstrukcí přízemí. Při rekonstrukci budou zachovány, z důvodu špatného technického stavu objektu, pouze obvodové a vnitřní nosné zdi. Všechny ostatní konstrukce je zapotřebí vyměnit za nové.

Dispozice zrekonstruovaného objektu bude odlišná od stávajícího. Hlavním vchodem se bude vcházet do předsíně, ze které vedou dveře do chodby. Po pravé straně od chodby bude obytný pokoj s kuchyňským koutem. V obývací části budou prostorné prosklené posuvné dveře, z kterých bude vstup na zahradu. Naproti předsíně bude vybudována technická místnost, kde bude umístěn zadní vchod. Levá část objektu je rozdělena na pokoj, koupelnu a samostatné WC. Schematický půdorys rekonstrukce je přiložen v příloze číslo P2 v měřítku 1:100.

U této varianty se do budoucna může uvažovat i s rekonstrukcí podkrovní části na obytnou plochu.

Obrázek 12: Půdorys 1. NP - rekonstrukce

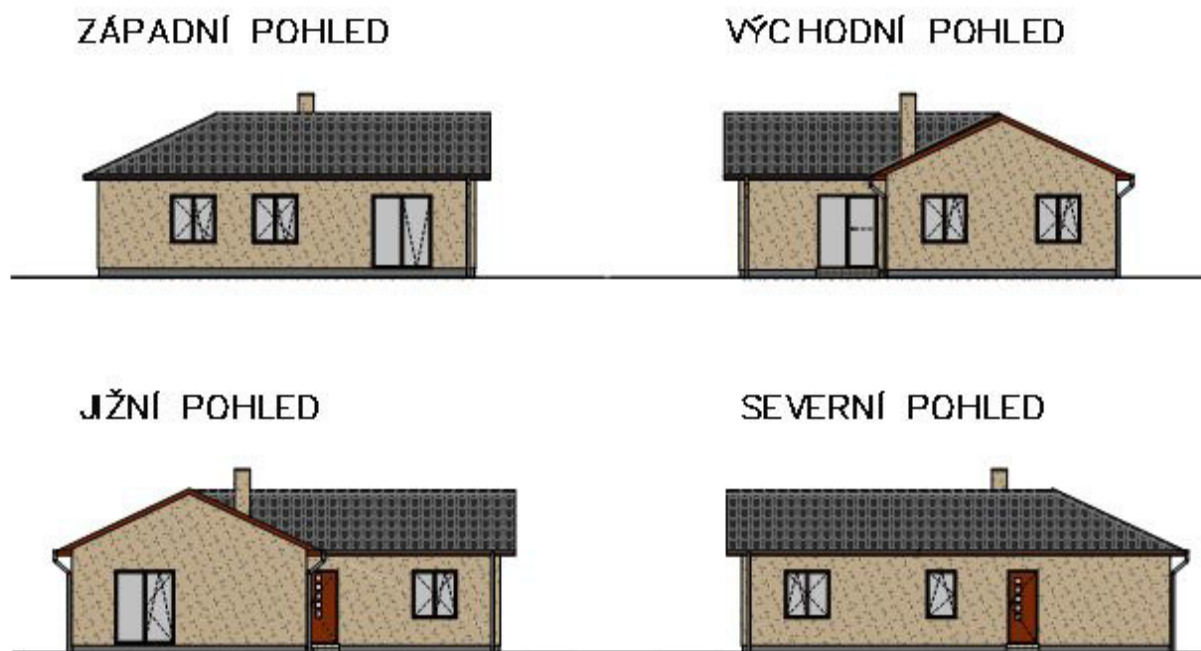


Zdroj: Vlastní zdroj

3a) Odstranění stávajícího stavu + realizace nového rodinného domu

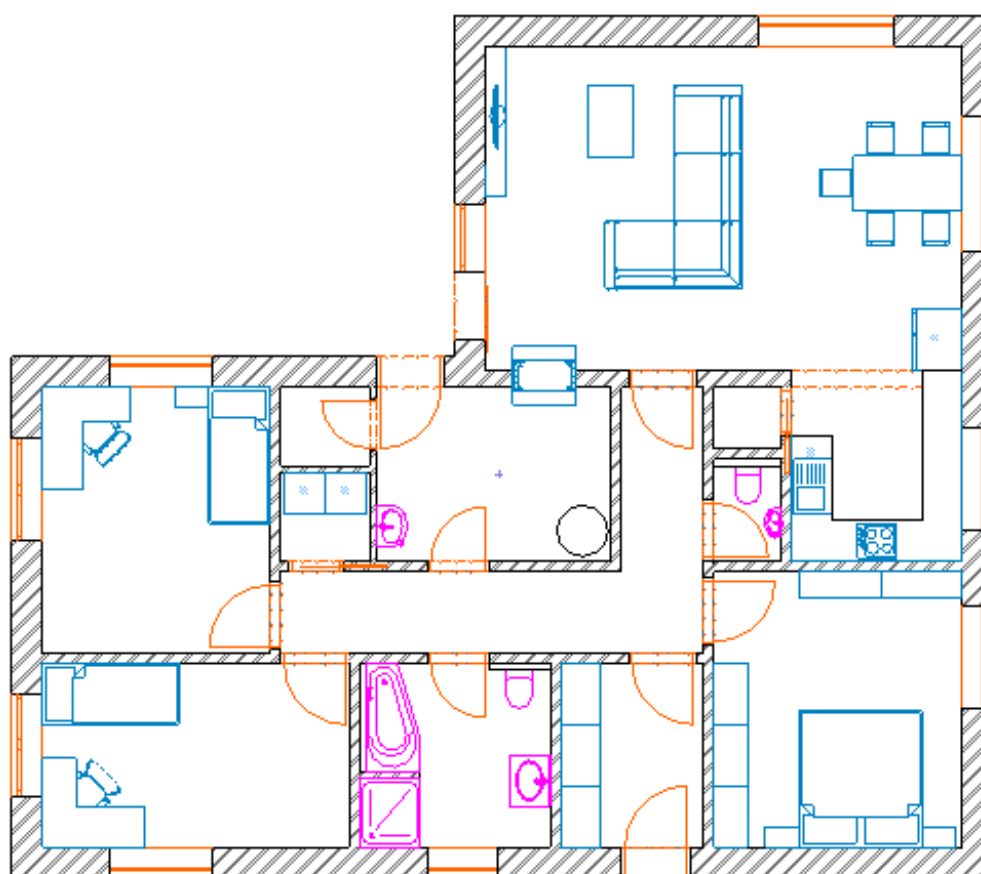
V této variantě zvažuji demolici celého stávajícího stavu a realizaci nového rodinného domu. Tento rodinný dům, předpokládám jako jednopodlažní ve tvaru L, střecha bude sedlová. Půdorys přikládám v příloze č. P3 v měřítku 1:50 a situaci dané varianty v příloze č. P5.

Obrázek 13: Pohledy - novostavba RD



Zdroj: Vlastní zdroj

Obrázek 14: Půdorys 1. NP - novostavba RD

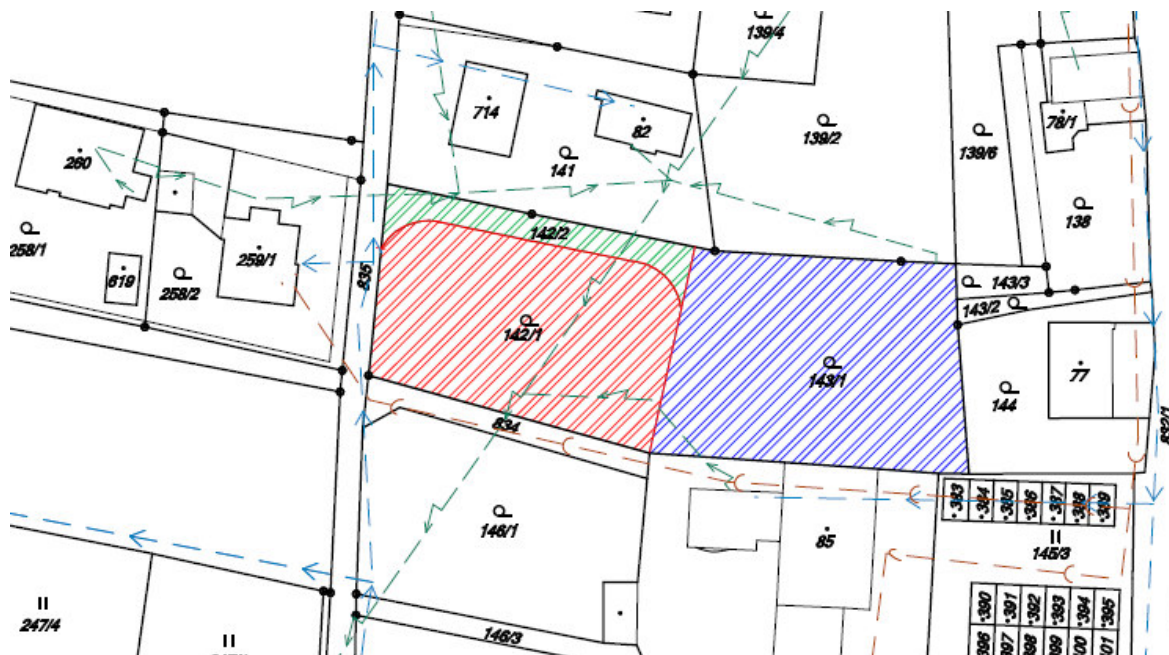


Zdroj: Vlastní zdroj

3b) Odstranění stávajícího stavu + rozdělení na dva stavební pozemky

U této varianty opět zvažuji demolici stávajícího stavu. Následně se pozemek rozdělí na dvě stavební parcely s parc. č. 142/1o výměře 1 126,44 m² a parc.č. 143/1 o výměře 1 323,53 m² oba v katastrálním území Lhota za Červeným Kostelcem a cestou na parc. č. 142/2 o výměře 205 m² katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem. Cesta bude nově vybudována a prodána společně s jednotlivými parcelami do spoluvlastnictví budoucích majitelů. Cesta bude ve spoluvlastnictví v ideální polovině. Schematickou situaci této varianty přikládám v příloze číslo P6.

Obrázek 15: Situace - rozdělení na dva stavební pozemky



Zdroj: Vlastní zdroj

3c) Odstranění stávajícího stavu + zastavění nemovitosti garážemi pro automobily

Vzhledem k tomu, že se v okolí nachází garážová stání, uvažuji o zastavění parcel garážemi. Jedná se o sestavu garáží pro jeden automobil.

4a) Adaptace na administrativní budovy

U této varianty přepokládám adaptaci celého objektu na kancelářské prostory. V objektu budou navrženy samostatné administrativní prostory, recepce, společné sociální zázemí, kuchyňka a úklidová místnost (sklad).

4b) Adaptace na byty

Při této variantě uvažuji adaptaci na bytový dům o čtyřech samostatných bytech. Jednotlivé byty budou mít společný vstup, chodbu a zahradu.

4c) Adaptace na obchodní prostory

U této varianty předpokládám adaptaci celého objektu na obchodní prostory. Objekt bude rozdělen na veřejné obchodní prostory, prostor pro zaměstnance (šatna, kuchyňka, sociální zázemí a sklad) a veřejné sociální zázemí.

6.2.2 Dodržování právních předpisů

Město Červený Kostelec má vyhotovený platný územní plán města, který je blíže popsán v teoretické části této diplomové práce. V této části jsem se zaměřila na legálně přístupné možnosti pro využití dané nemovitosti. Abych zjistila, jaké jsou v daném území přípustná a nepřípustná řešení, vyžádala jsem si na odboru výstavby a životního prostředí textovou část platného územního plánu a na internetových stránkách města Červený Kostelec jsem si stáhla vyhlášku č. 6/2002. Dále jsem si vyhledala mapu platného územního plánu města Červený Kostelec. Zde jsem zjistila, že posuzovaná nemovitost patří do ploch bydlení.

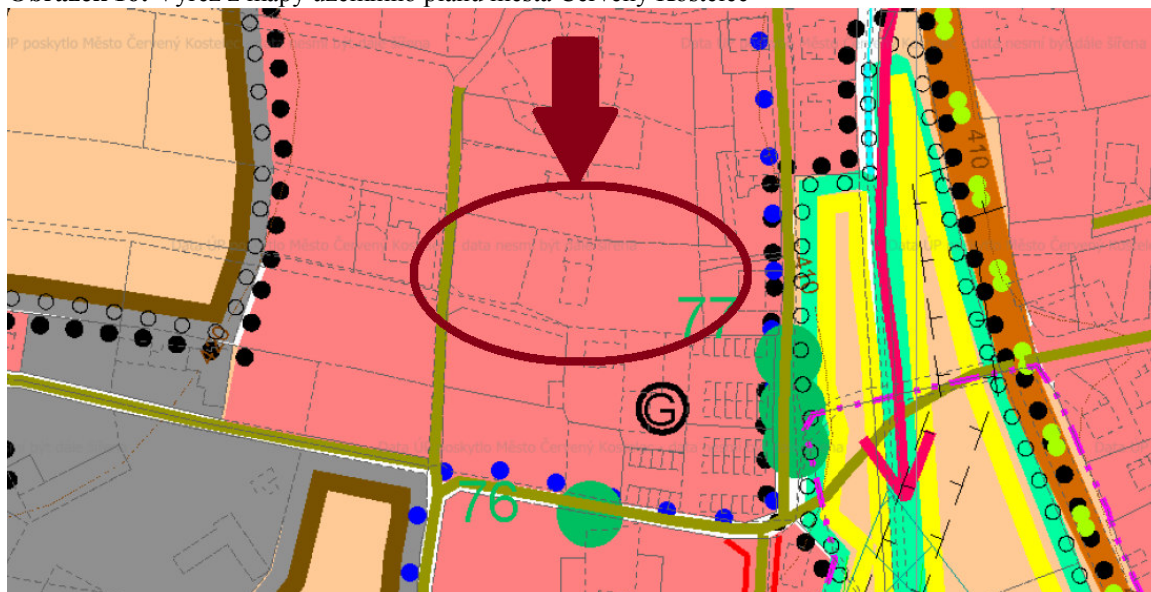
Plochy bydlení:

„funkční regulace – bydlení s doplňující funkcí občanského vybavení v drobných provozovnách v rodinných domech;

prostorová regulace – zástavba přízemní s 2. podlažním v podkroví, střechy sedlové polovalbové, valbové – řešené tak, aby odpovídaly kompozici daného prostředí s přihlédnutím ke klimatickým podmínkám, v případě proluk může výšková hladina zástavby korespondovat s okolní zástavbou, přípustné jsou také nástavby a přístavby, nerušící kompozici daného prostředí, pro lokalitu označenou „B“ (bytové domy, rodinné domy a občanská vybavenost).“¹⁸

¹⁸ Vyhláška č. 6/2002, Města Červeného Kostelce, 2002. s. 9, ve znění pozdějších předpisů

Obrázek 16: Výřez z mapy územního plánu města Červený Kostelec



LEGENDA

- Plochy zemědělského půdního fondu
- Plochy bydlení – stávající
- Plochy občanského vybavení včetně sportu – stávající
- Plochy výroby a výrobních služeb – stávající
- Plochy zeleně veřejné, estetické a ochranné – stávající
- Hlavní obslužné místní komunikace
- Ostatní obslužné místní komunikace

Zdroj: [9]

Vybrané varianty jsem posuzovala podle platného územního plánu města Červený Kostelec.

Tabulka 9: 1. kritérium - dodržování právních předpisů

ČV	Název	Odůvodnění	Vyhodnocení
1	Stávající stav	Jedná se o jednopodlažní RD, který je v této části přístupný. Dále se jedná o stávající stav.	Vyhovuje
2	Rekonstrukce	Rodinný dům s obytným podkrovím je v této části přípustným řešením.	Vyhovuje
3a	OSS + nový stav	Nový stav rodinného domu splňuje přístupné přípustná řešení této části.	Vyhovuje
3b	OSS + rozdělení	Rozparcelování a následné zasít'ování je přístupným řešením této části.	Vyhovuje

3c	OSS + garáže	Návrh postavení garáží pro automobily je přípustným řešením dané části.	Vyhovuje
4a	A - administrativní	Celý prostor adaptovat na administrativní prostory je v této části nepřípustným řešením. Jedná se o adaptaci na kancelářské prostory.	Nevyhovuje
4b	A - byty	Adaptace na bytový dům o čtyřech bytových jednotkách je v této části přípustným řešením.	Vyhovuje
4c	A - obchod	Adaptace celého objektu na obchodní prostory je v této části nepřístupným řešením.	Nevyhovuje

Zdroj: Vlastní zdroj

Po provedení zkoušek dodržování právních předpisů, jsem vyřadila dvě alternativy. Variantu číslo 4a – Adaptace na administrativní budovu a variantu číslo 4c – Adaptaci na obchodní prostory. Obě tyto varianty byly nepřípustné podle podmínek územního plánu města Červený Kostelec. Jako další budu posuzovat kritérium fyzické realizovatelnosti, kde již nebudu uvažovat nad vyřazenými variantami číslo 4a a 4c.

6.2.3 Fyzicky realizovatelné

U tohoto kritéria posuzuji fyzickou realizovatelnost daných variant. Daný pozemek má tvar nepravidelného obdélníku o celkové rozloze necelých 2 700 m². Všechny inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Viz situace příloha č. P4.

Dále v tomto kritériu musím vyřadit ty varianty, které sice prošly přes kritérium dodržování právních předpisů, ale z logického hlediska na dané území nepatří.

Abych zjistila, jaké varianty do daného území nepatří, byli dotazováni úředníci na oboru výstavby a životního prostředí ve městě Červený Kostelec, kde mi odůvodnili přípustnost a nepřípustnost jednotlivým variant.

Tabulka 10: 2. kritérium – fyzicky realizovatelné

ČV	Název	Odůvodnění	Vyhodnocení
1	Stávající stav	Jedná se o jednopodlažní RD, který je v této části fyzicky realizovatelný. Stávající objekt již leží na daném pozemku.	Vyhovuje
2	Rekonstrukce	Rodinný dům s obytným podkrovím je v tomto případě fyzicky realizovatelný. Jeho tvar ani velikost nepřesahují hranici pozemku.	Vyhovuje
3a	OSS + nový stav	Nový stav rodinného domu splňuje fyzicky realizovatelné řešení. Jeho tvar ani velikost nepřesahují hranici pozemku.	Vyhovuje
3b	OSS + rozdělení	Rozparcelování a následné zasítování je fyzicky realizovatelnou variantou. Jeho plánované rozdělení bude řešeno tak, aby na jednotlivých pozemcích bylo možné postavit rodinný dům.	Vyhovuje
3c	OSS + garáže	Návrh postavení garáží pro automobily není na daném pozemku fyzicky realizovatelné. Zastavění pozemku garážemi by znehodnotilo danou zahradu. Dále by s tímto řešením nesouhlasili majitelé okolních staveb.	Nevyhovuje
4b	A - byty	Adaptace na bytový dům v tomto případě není fyzicky realizovatelná, město Červený Kostelec má podmínky na výstavbu bytových domů jen v daných lokalitách města. Tyto lokality nalezneme v textové části platného územního plánu.	Nevyhovuje

Zdroj: Vlastní zdroj

Adaptace na bytový dům je v dané lokalitě zamítnuta. V textové části územního plánu je povolena výstavba bytových domů pouze v daných lokalitách města Červený Kostelec.

„Bytová výstavba je navrhována do celé řady vhodných lokalit (ať již větších nebo menších podle místních podmínek). V první řadě jde o kapacitně nejvýraznější lokalitu v severovýchodní části, sevřenou zástavbou Horního Kostelce a prostorem za „Elitexem“. Další lokalitou je území na rozhraní Červeného Kostelce a Lhoty za Červeným Kostelcem „U lípek“, s možností výstavby v návrhovém období – viz citovaná Východní Lhotecká.“¹⁹

Toto tvrzení jsem si ověřila na odboru výstavby a životního prostředí. Zde mi bylo potvrzeno, že lokalita, ve které se objekt nachází, do bytové výstavby nepatří. Potvrdila jsem si i vyřazení varianty zastavění pozemku automobilovými garážemi. V okolí pozemku se obdobné garáže sice nacházejí, přesto tato varianta byla na daném pozemku zamítnuta z důvodu znehodnocení pozemku a blízké zástavbě rodinných domů.

Po vyhodnocení kritéria fyzické realizovatelnosti mně zůstaly varianty č. 1 – zachování stávajícího stavu, č. 2 – rekonstrukce objektu, č. 3a – odstranění stávajícího stavu + realizace nového rodinného domu a varianta č. 3b – odstranění stávajícího stavu + rozdělení na dva stavební pozemky. S těmito variantami budu dále pracovat u posledních dvou kritérií. Následuje posuzování podle kritéria „Finanční proveditelnost“.

6.2.4 Finanční proveditelnost

V tomto kritériu budu zjišťovat ziskovost jednotlivých variant. Abych stanovila náklady spojené s uskutečněním daných variant, využila jsem porovnávací a nákladovou metodu. Dále jsem zpracovala položkový rozpočet na variantu novostavby RD a odstranění stavby. Bližší postupy popisují samostatně u každé z vyhovujících variant.

Vyhovující varianty:

- 1) zachování stávajícího stavu
- 2) rekonstrukce objektu
- 3a) odstranění stávajícího stavu + realizace nového rodinného domu
- 3b) odstranění stávajícího stavu + rozdělení na dva stavební pozemky

¹⁹ ÚPO ČERVENÝ KOSTELEČ: Textová část. Město Červený Kostelec, 34s.

6.2.4.1 Varianta 1 - zachování stávajícího stavu

Ocenění stávajícího stavu jsem prováděla již v kapitole 6.1.3 „Ocenění nemovitosti“, zde mi cena stávajícího stavu vyšla 745 000,- Kč.

Shrnutí varianty „1) zachování stávajícího stavu“:

Předpokládaná obvyklá cena + 745 000,- Kč

6.2.4.2 Varianta 2 – rekonstrukce objektu

U této varianty je zapotřebí vypočítat náklady na rekonstrukci, proto jsem použila nákladovou metodu. Nejprve jsem tuto metodu použila pro stávající stav objektu, kde jsem k jednotlivým konstrukčním prvkům přiřadila jejich skutečné stáří. Cena objektu mi touto metodou vyšla 162 307,- Kč. Tuto nízkou částku příkládám ke stáří objektu. Objekt byl postaven roku 1913 a většina konstrukčních prvků má stejné stáří jako svou životnost.

Celý výpočet stávajícího stavu objektu nákladovou metodou je popsán v tabulce č. 11.

Tabulka 11: Nákladová metoda - stávající stav

Výpočet ceny RD		Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
Rodinný dům - § 13 a příloha č. 2	Rodinný dům typu *	typ	Kč/m3	CZ-CC	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZCi	Kč/m³	2 290,0000	
Koeficient podle využití podkroví		Kpod	-	1,0000	
Základní cena po úpravě koeficientem podkroví		ZC	Kč/m³	2 290,0000	
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m³	641,0399	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhl.)	K ₅	-	1,0000	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhl.)	K _i	-	2,1150	
Index trhu	(příloha č. 3 vyhl.)	IT	-	0,9000	
Index polohy	(příloha č. 3 vyhl.)	IP	-	1,0400	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,9360	
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené a konstrukce, jejíž cena je více než dvojnásobná oproti konstrukci standardní					
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč	
Podíl ceny konstr. neuvedené = CPK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)			PK	-	0

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Stand.	Podíl	%	Pod.č	Koef.	Uprav. podíl	Přepoč. podíl A	Stáří B	Život. prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
1	Základy vč. zemních prací	P	0,082	100	0,082	0,46	0,0377	0,05275	103	150	0,68667	3,62192
2	Svislé konstrukce	S	0,212	100	0,212	1,00	0,2120	0,29645	103	130	0,79231	23,48826
3	Stropy	S	0,079	100	0,079	1,00	0,0790	0,11047	103	103	1,00000	11,04710
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,073	100	0,073	1,00	0,0730	0,10208	103	103	1,00000	10,20808
5	Krytiny střech	S	0,034	100	0,034	1,00	0,0340	0,04754	103	103	1,00000	4,75445
6	Klempířské konstrukce	P	0,009	100	0,009	0,46	0,0041	0,00579	56	56	1,00000	0,57892
7	Vnitřní omítky	P	0,058	100	0,058	0,45	0,0261	0,03650	103	103	1,00000	3,64974
8	Fasádní omítky	S	0,028	100	0,028	1,00	0,0280	0,03915	103	103	1,00000	3,91543
9	Vnější obklady	CH	0,005	100	0,005	0,00	0,0000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	P	0,023	100	0,023	0,46	0,0106	0,01479	56	56	1,00000	1,47947
11	Schody	P	0,010	100	0,010	0,46	0,0046	0,00643	103	103	1,00000	0,64325
12	Dveře	P	0,032	100	0,032	0,46	0,0147	0,02058	103	103	1,00000	2,05840
13	Okna	P	0,052	100	0,052	0,46	0,0239	0,03345	56	56	1,00000	3,34489
14	Podlahy obytných místností	P	0,022	100	0,022	0,46	0,0101	0,01415	103	103	1,00000	1,41515
15	Podlahy ostatních konstrukcí	S	0,010	100	0,010	1,00	0,0100	0,01398	56	56	1,00000	1,39837
16	Vytápění	P	0,052	100	0,052	0,46	0,0239	0,03345	18	18	1,00000	3,34489
17	Elektroinstalace	P	0,043	100	0,043	0,46	0,0198	0,02766	56	56	1,00000	2,76597
18	Bleskosvod	P	0,006	100	0,006	0,46	0,0028	0,00386	56	56	1,00000	0,38595
19	Rozvod vody	P	0,032	100	0,032	0,46	0,0147	0,02058	56	56	1,00000	2,05840
20	Zdroj teplé vody	P	0,019	100	0,019	0,46	0,0087	0,01222	56	56	1,00000	1,22217
21	Instalace plynu	CH	0,005	100	0,005	0,00	0,0000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
22	Kanalizace	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310	0,04335	56	56	1,00000	4,33494
23	Vybavení kuchyní	P	0,005	100	0,005	0,46	0,0023	0,00322	56	56	1,00000	0,32162
24	Vnitřní hygienické vybavení	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410	0,05733	56	56	1,00000	5,73330
25	Záchod	S	0,003	100	0,003	1,00	0,0030	0,00420	56	56	1,00000	0,41951
26	Ostatní	CH	0,034	100	0,034	0,00	0,0000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
	Celkem				1,000		0,7151	1,00				*****
								Opotřebení analytickou metodou		92,19 %		

Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,7151
Zákl. cena upravená bez pp		Kč/m ³	3 463,5765
Zákl. cena upravená s pp	ZCU	Kč/m ³	3 241,9076
Rok odhadu			2016,0000
Rok pořízení			1913,0000
Stáří	S	roků	103,0000
Způsob výpočtu opotřebení			analyticky
Celková předpokl. životnost	Z	roků	
Opotřebení stavby	O	%	92,19
Výchozí cena stavby bez pp	CN	Kč	2 220 290,530
Odpočet na opotřebení stavby 92,19%	O	Kč	-2 046 885,840
Cena ke dni odhadu bez koef. pp		Kč	173 404,690
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp	CS	Kč	162 306,79,- Kč

Zdroj: Vlastní zdroj

Dále jsem vypočítala hodnotu objektu po rekonstrukci. Zde jsem opět počítala pomocí nákladové metody, kde jsem k jednotlivým konstrukčním prvkům připisovala stáří po rekonstrukci. Cena objektu po rekonstrukci vyšla 2 382 384,- Kč. Celý výpočet objektu po rekonstrukci pomocí nákladové metody popisují v tabulce č. 12.

Tabulka 12: Nákladová metoda – po rekonstrukci

Výpočet ceny RD		Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
Rodinný dům - § 13 a příloha č. 2	Rodinný dům typu *	typ	Kč/m ³	CZ-CC
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZCi	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient podle využití podkroví		Kpod	-	1,00
Základní cena po úpravě koeficientem podkroví		ZC	Kč/m ³	2 290,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	641,04
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhl.)	K ₅	-	1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhl.)	Ki	-	2,115
Index trhu	(příloha č. 3 vyhl.)	IT	-	0,900
Index polohy	(příloha č. 3 vyhl.)	IP	-	1,040
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,936
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené a konstrukce, jejíž cena je více než dvojnásobná oproti konstrukci standardní				
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	
Podíl ceny konstr. neuvedené = CPK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)		PK	-	

I. č.	Konstrukce a vybavení	Sta v.	Podíl př.21	%	Pod.č	Koef.	Uprav. podíl	Přepoč. podíl A	Stáří B	Život. prvku C	Opotřeb. B/C	100×A×B / C
1	Základy včetně zemních prací	S	0,082	100	0,082	1,00	0,08200	0,07399	103	175	0,58857	4,35475
2	Svislé konstrukce	N	0,212	100	0,212	1,54	0,32648	0,29458	103	140	0,73571	21,67286
3	Stropy	S	0,079	100	0,079	1,00	0,07900	0,07128	0	140	0,00000	0,00000
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,073	100	0,073	1,00	0,07300	0,06587	0	110	0,00000	0,00000
5	Krytiny střech	S	0,034	100	0,034	1,00	0,03400	0,03068	0	60	0,00000	0,00000
6	Klempířské konstrukce	S	0,009	100	0,009	1,00	0,00900	0,00812	0	55	0,00000	0,00000
7	Vnitřní omítky	N	0,058	100	0,058	1,54	0,08932	0,08059	0	65	0,00000	0,00000
8	Fasádní omítky	S	0,028	100	0,028	1,00	0,02800	0,02526	0	45	0,00000	0,00000
9	Vnější obklady	CH	0,000	100	0,005	0,00	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	S	0,023	100	0,023	1,00	0,02300	0,02075	0	40	0,00000	0,00000
11	Schody	S	0,010	100	0,010	1,00	0,01000	0,00902	0	80	0,00000	0,00000
12	Dveře	S	0,032	100	0,032	1,00	0,03200	0,02887	0	65	0,00000	0,00000
13	Okna	N	0,052	100	0,052	1,54	0,08008	0,07226	0	50	0,00000	0,00000
14	Podlahy obytných místností	N	0,022	100	0,022	1,54	0,03388	0,03057	0	50	0,00000	0,00000
15	Podlahy ostatních konstrukcí	S	0,010	100	0,010	1,00	0,01000	0,00902	0	35	0,00000	0,00000
16	Vytápění	S	0,052	100	0,052	1,00	0,05200	0,04692	0	40	0,00000	0,00000
17	Elektroinstalace	S	0,043	100	0,043	1,00	0,04300	0,03880	0	40	0,00000	0,00000
18	Bleskosvod	P	0,006	100	0,006	0,46	0,00276	0,00249	0	35	0,00000	0,00000
19	Rozvod vody	P	0,032	100	0,032	0,46	0,01472	0,01328	0	45	0,00000	0,00000
20	Zdroj teplé vody	P	0,019	100	0,019	0,46	0,00874	0,00789	0	35	0,00000	0,00000
21	Instalace plynu	CH	0,005	100	0,005	0,00	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
22	Kanalizace	S	0,031	100	0,031	1,00	0,03100	0,02797	0	45	0,00000	0,00000
23	Vybavení kuchyní	P	0,005	100	0,005	0,46	0,00230	0,00208	0	20	0,00000	0,00000
24	Vnitřní hygienické vybavení	S	0,041	100	0,041	1,00	0,04100	0,03699	0	45	0,00000	0,00000
25	Záchod	S	0,003	100	0,003	1,00	0,00300	0,00271	0	45	0,00000	0,00000
26	Ostatní	CH	0,034	100	0,034	0,00	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	CH	0,000	100	0,000	0,00	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
	Celkem				1,000			1,00				*****

Opotřebení analytickou metodou				26,03 %
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,10828
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	5 367,79
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K _{pod} x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	5 024,25
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				1913
Stáří		S	roků	103
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	26,03
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	3 440 965,97
Odpočet na opotřebení stavby	26,03 %	O	Kč	-895 683,44
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	2 545 282,53
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp po odpočtu věcných břemen		CS	Kč	2 382 384,45,- Kč

Zdroj: Vlastní zdroj

$$\text{Cena rekonstrukce} = 2\,382\,384 - 162\,307 = 2\,220\,077,- \text{ Kč}$$

Náklady na rekonstrukci jsem vypočítala rozdílem ceny před a po rekonstrukci. Tento náklad mi vyšel 2 220 077,- Kč. Dále k této částce přidávám 10% z vypočítané ceny na vedlejší náklady spojené s rekonstrukcí. Konečná cena rekonstrukce proto vychází 2 442 084,- Kč.

Abych zjistila obvyklou cenu této varianty, využila jsem databáze (příloha č. P9), výpočtu obvyklé ceny u varianty 3a) odstranění stávajícího stavu + realizace nového rodinného domu. Tento výpočet je popsán v tabulce č. 14. Obvyklá cena novostavby je vyšší než cena objektu po rekonstrukci, proto jsem tuto cenu ponížila o 20%, abych docílila přiměřené ceny u zrekonstruovaného objektu.

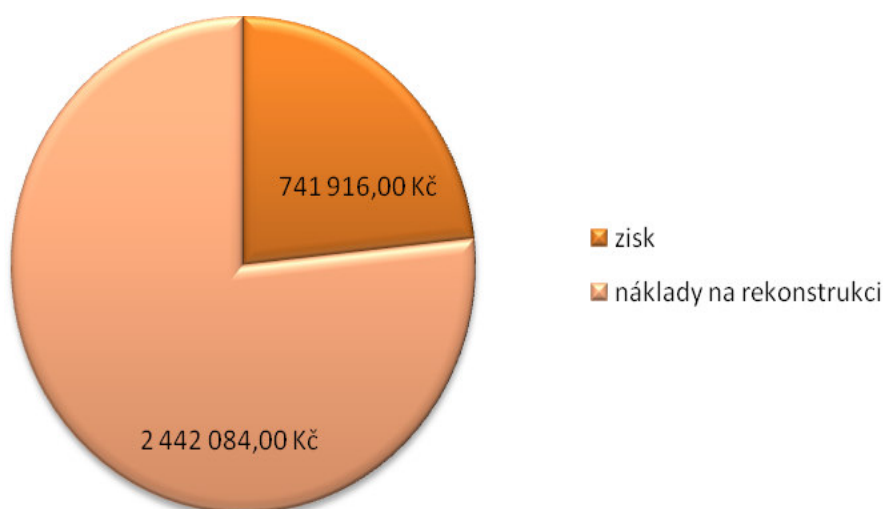
Obvyklá cena objektu po rekonstrukci:

$$3\,980\,000 - (20\% * 3\,980\,000) = 3\,184\,000,- \text{ Kč}$$

Shrnutí varianty „2) OSS + rekonstrukce objektu“

Předpokládaná obvyklá cena	+ 3 184 000,- Kč
Náklady na rekonstrukci	- 2 442 084,- Kč
Celkový zisk	+ 741 916,- Kč

Graf 1: Rozdělení položek předpokládané obvyklé ceny u varianty č. 2



Zdroj: Vlastní zdroj

6.2.4.3 Varianta 3a – OSS + realizace nového rodinného objektu

U této varianty jsem počítala s výstavbou nového rodinného domu a s odstraněním stávajícího objektu. Proto jsem nejprve vypočítala cenu za odstranění nemovitosti. Tuto cenu jsem zjistila pomocí položkového rozpočtu, kde jsem si spočítala obestavěný prostor celého objektu. Tato cena mi vyšla 241 512,- bez DPH, vzhledem k faktu, že si tuto demolici investor nechá provést od zkušené firmy, je zde zapotřebí ještě započítat DPH ve výši 15 % z ceny. S DPH je cena demolice ve výši 277 739,- Kč. Celý rozpočet demolice přikládám v příloze č. P12.

Dále jsem spočítala cenu novostavby pomocí položkového rozpočtu, který je přiložen v plném rozsahu v příloze č. P11. Shrnutí tohoto rozpočtu rozepisuji níže:

<i>HSV – Práce a dodávky HSV</i>	<i>1 017 860,70,- Kč</i>
1 - Zemní práce	57 409,68,- Kč
2 - Zakládání	178 495,60,- Kč
3 - Svislé a kompletní konstrukce	449 018,65,- Kč
4 - Vodorovné konstrukce	33 798,89,- Kč
6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	217 659,77,- Kč
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání	26 377,30,- Kč
998 - Přesun hmot	55 100,81,- Kč

<i>PSV – Práce a dodávka PSV</i>	<i>1 669 350,81,- Kč</i>
711 - Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	120 156,49,- Kč
713 - Izolace tepelné	199 101,73,- Kč
721 - Zdravotechnika	15 000,00,- Kč
722 - Zdravotechnika	35 000,00,- Kč
725 - Zdravotechnika	80 000,00,- Kč
730 - Ústřední vytápění (orientační cena)	149 400,00,- Kč
743 - Elektromontáže	95 500,00,- Kč
762 - Konstrukce tesařské	176 145,34,- Kč
763 - Konstrukce suché výstavby	108 435,22,- Kč
764 - Konstrukce klempířské	60 540,49,- Kč
765 - Krytina skládaná	159 788,40,- Kč
766 - Konstrukce truhlářské	221 349,29,- Kč
771 - Podlahy z dlaždic	41 239,51,- Kč
776 - Podlahy povlakové	138 913,68,- Kč
781 - Dokončovací práce - obklady	29 934,68,- Kč
783 - Dokončovací práce - nátěry	7 222,71,- Kč
784 - Dokončovací práce	31 623,27,- Kč

CELKOVÉ NÁKLADY NA STAVBU

2 687 211,51,- Kč bez DPH

K těmto nákladům je nutné započítat i ostatní náklady spojené s výstavbou novostavby rodinného domu. Rodinný dům má zastavěnou plochu do 150 m², proto zde postačí ohlášení stavby a náklady s tím spojené.

Důležitý náklad, se kterým se v dnešní době musí počítat je vynětí ze zemního půdního fondu (ZPF), kdy od 1. dubna 2015 nabyla účinnost novela zákona č. 41/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 388/1991 Sb., o státním fondu životního prostředí ve znění pozdějších zákonů. Díky této novele vznikly vysoké náklady na vynětí ze ZPF. Zde se posuzuje např. bonita půdy, třída ochrany, negativní ovlivnění některých z faktorů životního prostředí atd..

V tomto případě s vynětím ze ZPF nemusím počítat z důvodu umístění novostavby na pozemek, který leží ve stávající zástavbě. Ostatní náklady na stavbu popisují níže:

Projektová činnost (2% z nákladů na stavbu)	55 000,- Kč
Radonový průzkum	2 400,- Kč
Požárně bezpečnostní zpráva	2 500,- Kč
Energetický štítek	2 500,- Kč
Čistička odpadních vod	5 000,- Kč
CELKOVÉ OSTATNÍ NÁKLADY NA STAVBU	67 400,- Kč

Abych u této varianty stanovila zisk z prodeje nemovitosti, využila jsem porovnávací metodu. Díky této metodě jsem zjistila cenu, za kterou by se daná nemovitost prodala. Celou databázi příkládám v příloze č. P9.

Dále jsem pro kontrolu vybraných porovnávaných nemovitostí využila Grubbsův test. Tento test nám nevyloučil žádnou z porovnávaných nemovitostí. Vše popsáno v tabulce č. 13.

Tabulka 13: Grubbsův test – novostavba RD

Číselné charakteristiky	
č.	J.C.
1	29 417
2	34 714
3	20 548
4	34 239
5	22 420
6	29 189
7	18 739

průměr	27 038
s	6 498,4773
x₁	18 739
x_n	34 714

Testová kritéria	
T₁	1,2770684
T_n	1,1811998

Kritická hodnota testu	
n =	7
T_{1α} = T_{nα}	1,938

Výsledek:	
T₁ < T_{1α}	HO nezamítáme, tj. nevylučujeme hodnoty
T_n < T_{nα}	HO nezamítáme, tj. nevylučujeme hodnoty

Zdroj: Vlastní zdroj

U porovnávací metody jsem porovnávala 7 obdobných novostaveb. U těchto objektů jsem upravovala cenu po redukci za m² koeficienty odlišnosti. Využila jsem těchto osm koeficientů odlišnosti. Výpočet pomocí porovnávací metody popisují v tabulce č. 14.

Seznam použitých koeficientů:

- K1- koeficient úpravy na polohu objektu – pomocí tohoto koeficientu upravuji rozlišení umístění nemovitosti. V případě, že se porovnávaná nemovitost nachází v horší oblasti, koeficient bude menší jak 1. Většina porovnávaných nemovitostí byla v tomto případě méně lukrativní než město Červený Kostelec.
- K2 - koeficient úpravy na celkový stav a vybavení – zde zohledňuji stav a celkové vybavení objektu. V případě, že porovnávaný objekt je v lepším a vybavenějším stavu než oceňovaný, bude koeficient větší než 1.
- K3 - koeficient úpravy dle využití podkroví – všechny porovnávané nemovitosti nemají obytné podkroví, proto jsem zohlednila toto kritérium koeficientem 1
- K4 - koeficient úpravy na velikost pozemku ku velikosti zastavěného prostoru – toto kritérium jsem použila z důvodu velké zahrady u oceňované nemovitosti
- K5 - koeficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání – u oceňované nemovitosti se nenachází žádná garáž ani garážová stání
- K6 - koeficient úpravy na existenci suterénu – v oceňované nemovitosti se nenachází suterén
- K7 - koeficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství – zohledňuje stav okolí objektu (vybavení zahrady, příslušenství, stav), oceňovaná nemovitost má udržovanou zahradu s částečnou výsadbou ovocných stromů
- K8 - koeficient úpravy dle zvážení zpracovatele – tuto hodnotu udává zpracovatel podle vlastního posudku

Tabulka 14: Přímé porovnání

Přímé porovnání - část 1															
Č.	Lokalita				Dispozice	Velikost - užitná plocha (m ²)				Zastavěná plocha (m ²)					
00	Červ. Kostelec				4+1	114,69				150,00					
1	Vítězná				3+kk	108				112					
2	Doudleby nad Orlicí				4+1	70				93					
3	Bolehošť				5+kk	104				126					
4	Jaroměř - Jakubské Předměstí				4+kk	77				90					
5	Ždár nad Metují				4+kk	112				150					
6	Vlčkovice v Podkrkonoší				4+1	111				132					
7	Staré Buky				4+kk	89				108					
Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč		Kč	Kč/m ²										K1 × ... × K8	Kč/m ²
1	3 530 000	0,9	3 177 000	29 417	0,94	1,05	1	0,89	1,0	1	1,1	1,00	0,97	30 443	
2	2 700 000	0,9	2 430 000	34 714	0,90	1,10	1	0,85	1,0	1	1,0	0,98	0,82	42 095	
3	2 374 460	0,9	2 137 014	20 548	0,95	0,93	1	1,00	0,9	1	1,0	1,00	0,80	25 842	
4	2 929 300	0,9	2 636 370	34 239	0,90	1,05	1	0,85	1,0	1	1,0	0,98	0,79	43 495	
5	2 790 000	0,9	2 511 000	22 420	0,89	0,95	1	0,8	1,1	1	1,0	1,00	0,74	30 132	
6	3 600 000	0,9	3 240 000	29 189	0,92	0,95	1	0,85	1,0	1	1,0	0,98	0,73	40 093	
7	1 853 000	0,9	1 667 700	18 738	0,90	0,90	1	0,84	0,9	1	1,0	1,00	0,61	30 600	
Celkem průměr													Kč/m ²	34 671	
Minimum													Kč/m ²	25 842	
Maximum													Kč/m ²	43 495	
Směrodatná výběrová odchylka													s	7 016	
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	27 655	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	41 688	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním													Kč	3 976 466	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny													Kč	3 980 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu														
K2	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)														
K3	Koeficient úpravy dle využití podkroví														
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku ku velikosti zastavěného prostoru														
K5	Koeficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání														
K6	Koeficient úpravy na existenci suterénu														
K7	Koeficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství														
K8	Koeficient úpravy dle zvážení zpracovatele (lepší - horší)														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Zdroj: Vlastní zdroj

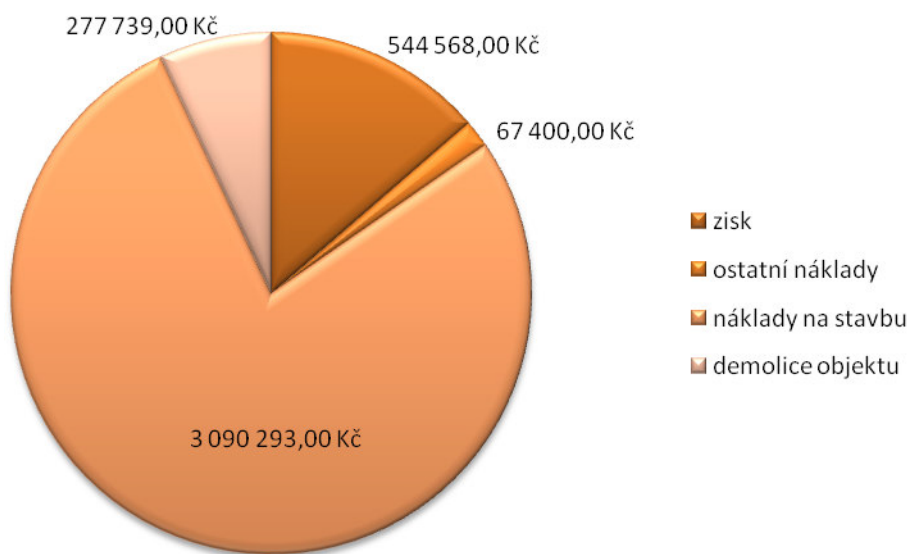
Obvyklá cena nemovitosti mi pomoci porovnávací metody vyšla 3 980 000,- Kč. Tuto částku jsem považovala ve výpočtech jako částku, za kterou by se daná nemovitost prodala.

Vzhledem k tomu, že si novostavbu rodinného domu investor nechá realizovat od specializované stavební firmy, je zde k ceně nákladů na stavbu ve výši 2 687 212,- Kč zapotřebí započítat DPH ve výši 15%. Náklady na stavbu proto budou 3 090 293,- Kč s DPH.

Shrnutí varianty „3a) realizace nového rodinného objektu“

Předpokládaná obvyklá cena	+ 3 980 000,- Kč
Demolice objektu	- 277 739,- Kč
Náklady na stavbu	- 3 090 293,- Kč
Ostatní náklady na stavbu	- 67 400,- Kč
<hr/>	
Celkový zisk	+ 544 568,- Kč

Graf 2: Rozdělení položek předpokládané obvyklé ceny u varianty č. 3a



Zdroj: Vlastní zdroj

6.2.4.4 Varianta 3b – OSS + rozdělení na dva stavební pozemky

U této varianty jsem předpokládala rozdělení na dva stavební pozemky se společnou příjezdovou cestou.

Nejprve jsem spočítala náklady spojené s odstraněním stávajícího stavu. Tuto demolici jsem počítala pomocí položkového rozpočtu, který je přiložen v příloze č. P12. Cena demolice mi vyšla na 277 739,- Kč s DPH.

Dále bylo zapotřebí geometrické rozdělení pozemku. Náklady na geometrické rozdělení pozemku vychází od specializované firmy na 5 000,- Kč + náklady spojené se vkladem do katastru nemovitostí, které činí 1 000,- Kč.

Náklady na realizaci nové příjezdové cesty parc. č. 142/2 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem, jsem si nechala vytvořit od specializované firmy. Tato firma mi vystavila položkový rozpočet, který příkládám v příloze č. P13. Cena za realizaci dané cesty je vystavena na 207 102,- Kč s DPH.

Abych zjistila celkový zisk této varianty, využila jsem porovnávací metodu pro určení hodnoty jednotlivých pozemků. Vytvořila jsem si databázi podobných stavebních pozemků, které byly vystaveny na internetových stránkách. Celou databázi jsem přiložila v příloze č. P10.

Pro kontrolu jsem opět vypracovala Grubbsův test, který nevyloučil žádnou z porovnávaných variant. Vše popisují v tabulce č. 15.

Tabulka 15: Grubbsův test - pozemek č. 142/1

Číselné charakteristiky	
č.	J.C.
1	331
2	615
3	638
4	525
5	407
6	369
7	450

průměr	476
s	119,6354
x_1	331
x_n	638

Testová kritéria	
T_1	1,2155986
T_n	1,3505324

Kritická hodnota testu	
n =	7
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	1,938

Výsledek:	
$T_1 < T_{1\alpha}$	HO nezamítáme, tj. nevylučujeme hodnoty
$T_n < T_{n\alpha}$	HO nezamítáme, tj. nevylučujeme hodnoty

Zdroj: Vlastní zdroj

Kvůli odlišnosti přístupných přípojek na hranici pozemku, jsem zhotovila pro každý pozemek porovnávací tabulku zvlášť. Zde jsem díky koeficientům odlišnosti vypočítala obvyklou cenu jednotlivých pozemků.

Seznam použitých koeficientů:

- Koeficient úpravy na polohu objektu – pomocí tohoto koeficientu upravuji rozlišení umístění nemovitostí případně, že se porovnávaná nemovitost nachází v horší oblasti, koeficient bude menší jak 1.
- Koeficient úpravy na celkový stav pozemku a vybavení – zde zohledňuji stav a celkové vybavení pozemku, oceňovaná nemovitost má udržovanou zahradu s částečnou výsadbou ovocných stromů. V případě, že porovnávaný objekt je v lepším a vybavenějším stavu než oceňovaný, bude koeficient větší než 1.
- Koeficient úpravy na zasítování pozemku – pozemek parc. č. 142/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem má dostupné všechny sítě na hranici pozemku. Zatímco pozemek parc. č. 143/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem má dostupnou na hranici pozemku kanalizační a elektrickou přípojku. Přípojka vodovodu je vzdálena od hranice pozemku přibližně 50m.
- Koeficient úpravy na svažitosť pozemku – toto kritérium jsem použila z důvodu různé svažitosti terénu.
- Koeficient úpravy dle zvážení zpracovatele – tuto hodnotu udává zpracovatel podle vlastního posudku.

Tabulka 16: Přímé porovnání pro pozemek parc. č. 142/1

Přímé porovnání - část 1		
Č.	Lokalita	Plocha parcely (m ²)
OO	Červ. Kostelec 142/1	1127,00
1	Červ. Kostelec	1086
2	Č. Skalice - Zlích	2047
3	Jaroměř	1481
4	Jaroměř - Starý Ples	754
6	Červ. Kostelec - Stolín	994
6	Červ. Kostelec - Stolín	1500
7	Náchod	800

Přímé porovnání - část 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovanéh o objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m ²							K1 × ... × K8 Kč/m ²
1	400 000	0,9	360 000,00	331	1,00	0,90	1,00	0,95	0,90	0,77	431
2	1 399 000	0,9	1 259 100,00	615	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	628
3	1 050 000	0,9	945 000,00	638	1,05	1,05	0,95	1,05	0,98	1,08	592
4	440 000	0,9	396 000,00	525	1,05	0,95	1,00	1,00	0,98	0,98	537
5	450 000	0,9	405 000,00	407	0,95	0,95	1,00	1,05	0,95	0,90	453
6	615 000	0,9	553 500,00	369	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	0,77	480
7	400 000	0,9	360 000,00	450	1,05	0,90	1,00	0,84	0,95	0,75	597
Celkem průměr										Kč/m ²	531
Minimum										Kč/m ²	431
Maximum										Kč/m ²	628
Směrodatná výběrová odchylka											78
Pravděpodobná spodní hranice											453
Pravděpodobná horní hranice											609
Cena bytu stanovená přímým porovnáním										Kč	598 598
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny										Kč	600 000
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na celkový stav pozemku a vybavení (lepší - horší)											
K3 Koeficient úpravy na zasít'ování pozemku											
K4 Koeficient úpravy na svažitost pozemku											
K5 Koeficient úpravy dle zvážení zpracovatele (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Zdroj: Vlastní zdroj

Cena pozemku parc. č. 142/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem vyšla podle porovnávací metody 600 000,- Kč. K této ceně je zapotřebí přičíst ještě náklady na realizaci nové příjezdové cesty, která bude součástí daného pozemku. Tato cesta bude ve spoluvlastnictví budoucích majitelů pozemků parc. č. 142/1 a parc. č. 143/1 oba v katastrálním území Lhota za Červeným Kostelcem.

Výpočet hodnoty nové cesty:

Náklady na realizaci cesty			207 102,- Kč
Zisk 20% pro investora z realizace cesty			41 420,- Kč
Celkem	248 522,- Kč	\cong	250 000,- Kč
Celkem pro 1 pozemek			125 000,- Kč

Zisk pro investora z realizace cesty je ve výši 20%, což je přičteno k ceně nákladů na zřízení cesty. V této ceně je zahrnut veškerý nutný inženýring spojený s výstavbou (realizací) cesty.

Celková prodejní cena pozemku parc. č. 142/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem s příjezdovou cestou ve spoluvlastnictví parc. č. 142/2 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem (v poměru ideální poloviny) vychází na **725 000,- Kč**.

Obrázek 17: Potenciální pozemek č. 142/1



Zdroj: Vlastní zdroj

Dále jsem vypočítala cenu za pozemek parc. č. 143/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem pomocí porovnávací metody. Použila jsem stejnou databázi jako u oceňování pozemku parc. č. 142/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem v kapitole č. 6.2.4.4 této diplomové práce. Zde jsem měnila koeficienty úpravy na zasítování pozemku.

Z důvodu odlišné vzdálenosti vodovodu od hranice pozemku. Celý výpočet ke v tabulce č. 17.

Tabulka 17: Přímé porovnávání pro pozemek parc. č. 142/1

Přímé porovnání - část 1		
Č.	Lokalita	Plocha parcely (m ²)
OO	Červ. Kostelec 143/1	1324
(1)	(2)	(3)
1	Červ. Kostelec	1086
2	Č. Skalice - Zlič	2047
3	Jaroměř	1481
4	Jaroměř - Starý Ples	754
5	Červ. Kostelec - Stolín	994
6	Červ. Kostelec - Stolín	1500
7	Náchod	800

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _C _R	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaná o objektu odvozená	
	Kč		Kč	Kč/m ²						K1× ... × K8	Kč/m ²	
1	400 000	0,9	360 000,00	331	1,00	0,90	1,05	0,95	0,90	0,77	410	
2	1 399 000	0,9	1 259 100,00	615	1,00	0,98	1,05	1,00	1,00	0,98	598	
3	1 050 000	0,9	945 000,00	638	1,05	1,05	0,98	1,05	0,98	1,08	574	
4	440 000	0,9	396 000,00	525	1,05	0,95	1,05	1,00	0,98	0,98	512	
5	450 000	0,9	405 000,00	407	0,95	0,95	1,05	1,05	0,95	0,9	431	
6	615 000	0,9	553 500,00	369	0,95	0,90	1,05	1,00	0,90	0,77	457	
7	400 000	0,9	360 000,00	450	1,05	0,90	1,05	0,84	0,95	0,75	568	
Celkem průměr										Kč/m ²	507	
Minimum										Kč/m ²	410	
Maximum										Kč/m ²	598	
Směrodatná výběrová odchylka											75	
Pravděpodobná spodní hranice											432	
Pravděpodobná horní hranice											583	
Cena bytu stanovená přímým porovnáním										Kč	671 457	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny										Kč	672 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2	Koeficient úpravy na celkový stav pozemku a vybavení (lepší - horší)											
K3	Koeficient úpravy na zasíťování pozemku											
K4	Koeficient úpravy na svažitost pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle zvážení zpracovatele (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inferce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Zdroj: Vlastní zdroj

Cena pozemku parc. č. 143/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem vyšla podle porovnávací metody na 672 000,- Kč. K této ceně je zapotřebí přičíst ještě náklady na realizaci nové příjezdové cesty, která bude součástí daného pozemku. Tato cesta bude ve spoluvlastnictví budoucích majitelů pozemků parc. č. 142/1 a 143/1 oba v katastrálním území Lhota za Červeným Kostelcem.

Výpočet hodnoty nové cesty:

Náklady na realizaci cesty	207 102,- Kč
Zisk 20% pro investora z realizace cesty	41 420,- Kč
Celkem	248 522,- Kč
	$\frac{0}{100}$
	250 000,- Kč
Celkem pro 1 pozemek	125 000,- Kč

Zisk pro investora z realizace cesty je ve výši 20%, což je přičteno k ceně nákladů na zřízení cesty. V této ceně je zahrnut veškerý nutný inženýring spojený s výstavbou (realizací) cesty.

Celková prodejní cena pozemku parc. č. 143/1 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem s příjezdovou cestou ve spoluvlastnictví parc. č. 142/2 katastrální území Lhota za Červeným Kostelcem (v poměru ideální poloviny) vychází na **797 000,- Kč**.

Obrázek 18: Potenciální pozemek č. 143/1

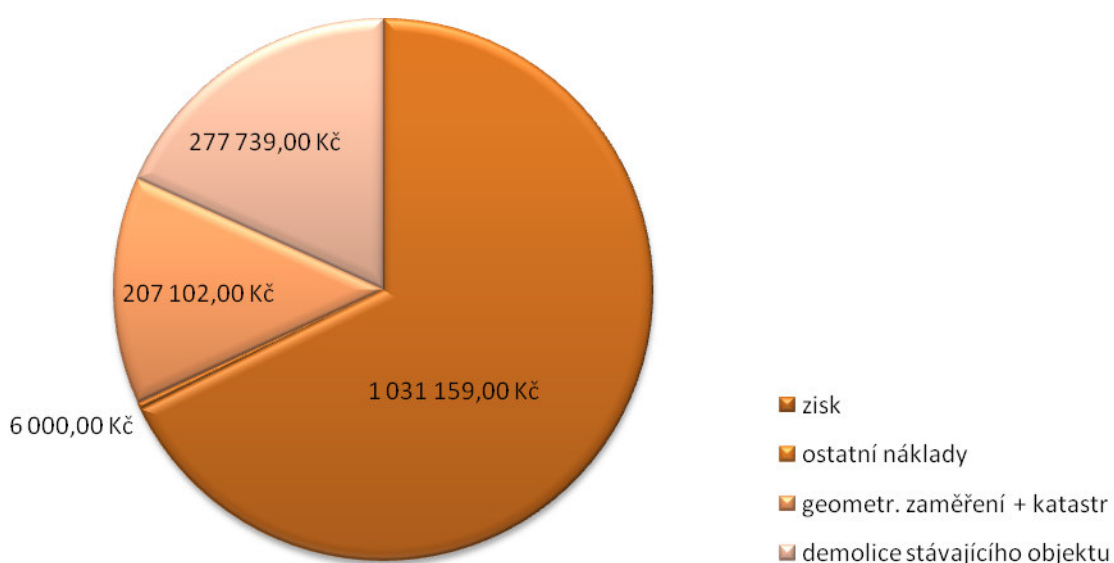


Zdroj: Vlastní zdroj

Shrnutí varianty „3b) OSS + rozdělení na dva pozemky“

Předpokládaná obecná cena parcely č. 142/1	+	725 000,- Kč
Předpokládaná obecná cena parcely č. 143/1	+	797 000,- Kč
Demolice stávajícího objektu	-	277 739,- Kč
Náklady na realizaci cesty	-	207 102,- Kč
Geometr. zaměření + katastr	-	6 000,- Kč
Celkový zisk		+ 1 031 159,- Kč

Graf 3: Rozdělení položek předpokládané obvyklé ceny u varianty č. 3b



Zdroj: Vlastní zdroj

6.2.5 Maximální ziskovost

Hlavním cílem maximální ziskovosti je vyhodnotit u jednotlivých variant jejich výnos. Investor je vlastníkem hodnotících nemovitostí (pozemku parc. č. 142 a parc. č. 143/1oba v katastrálním území Lhota za Červeným Kostelcem, dále pozemku parc. č. st. 83, jehož součástí je stavba s č.p. 58) a zvažuje, která z variant je pro něj nejlepší. Uvažuje nad tím, zda si nemovitost ponechá, či prodá. V případě prodeje se bude jednat o developerský prodej.

Na uskutečnění těchto variant má investor na bankovním účtu k dispozici 3 500 000, Kč. Proto jsem s touto částkou počítala jako s limitní pro uskutečnění daných variant.

6.2.5.1 Varianta 1 - zachování stávajícího stavu

Při této variantě nevznikají investorovi žádné stavební náklady. Je zde pouze předpokládaný zisk za prodej celé nemovitosti, který je ve výši 745 000,- Kč.

6.2.5.2 Varianta 2 – rekonstrukce objektu

U dané varianty vznikají stavební náklady ve výši rekonstrukce objektu. Náklady na rekonstrukci jsem vypočítala pomocí nákladové metody, která je podrobně popsána v kapitole č. 6.2.4.2 „Varianta 2 – rekonstrukce objektu“. Celkové náklady na rekonstrukci jsou ve výši 2 442 084,- Kč. Celkový předpokládaný zisk u této varianty činí 741 916,- Kč.

6.2.5.3 Varianta 3a – OSS + realizace nového rodinného domu

Mezi hlavní náklady dané varianty patří náklady na stavební práce a náklady na demolici stávajícího stavu. Tyto náklady jsem vypočítala pomocí položkového rozpočtu. Položkový rozpočet na novostavbu rodinného domu nalezneme v příloze č. P11 a na odstranění stávajícího stavu v příloze č. P12. Náklady na stavební práce u novostavby jsou ve výši 3 090 293,- Kč s DPH, náklady na odstranění stavby ve výši 277 739,-Kč s DPH. Dále zde vznikají ostatní náklady ve výši 67 400,- Kč. Bližší popis jednotlivých nákladů nalezneme v kapitole 6.2.4.3 „Varianta 3a – OSS + realizace nového rodinného domu“.

Celkové náklady na stavbu jsou u této varianty ve výši 3 468 212,- Kč a předpokládaný zisk je tedy ve výši 511 788,- Kč.

6.2.5.4 Varianta 3b – OSS + rozdělení na dva stavební pozemky

U poslední varianty byly zapotřebí náklady na demolici stávajícího stavu, na realizaci nové cesty a náklady spojené s rozdělením pozemku. Odstranění nemovitosti jsem spočítala pomocí položkového rozpočtu, kde celkové náklady na demolici vyšli 277 739,- Kč s DPH. Náklady na realizaci cesty jsem si nechala vypracovat od specializované firmy, která tuto novou cestu ocenila na 207 102,- Kč s DPH (příloha č. P13). Náklady spojené s rozdělením nemovitosti jsou ve výši 6 000,- Kč. Bližší popis těchto nákladů nalezneme v kapitole 6.2.4.4 „Varianta 3b – OSS + rozdělení na dva stavební pozemky“.

Celkové náklady u této varianty dosáhly částky 523 621,- Kč. Předpokládaný zisk je ve výši 998 376,- Kč.

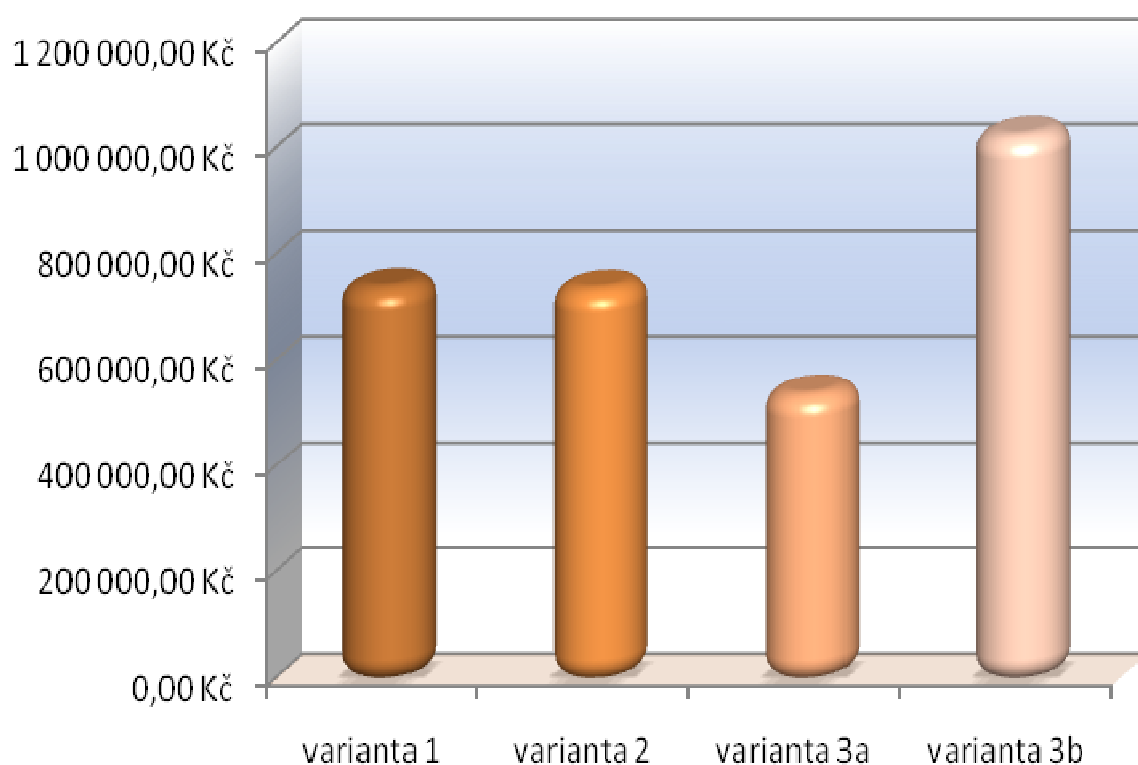
V následující tabulce jsem uvedla přehled jednotlivých zisků u každé z vybraných variant.

Tabulka 18: Přehled zisku z jednotlivých variant

varianta	popis	zisk
1	zachování stávajícího stavu	745 000 Kč
2	rekonstrukce objektu	741 916 Kč
3a	OSS + realizace nového rodinného domu	544 568 Kč
3b	OSS + rozdělení na dva stavební pozemky	1 031 159Kč

Zdroj: Vlastní zdroj

Graf 4: Předpokládané zisky jednotlivých variant



Zdroj: Vlastní zdroj

7 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo seznámit se a pochopit problematiku analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro vybraný pozemek, jehož součástí bude stavba. S touto metodou se v České republice zatím lze setkat pouze zřídka, a to například u developerských projektů. Tato analýza totiž hodnotí nemovitost jako případnou budoucí investici, kde zjišťuje její možná využití.

V mém případě jsem hodnotila nemovitost rodinného domu v Červeném Kostelci, kde jsem si určila několik možným variant využití. Postupně jsem každou variantu hodnotila přes daná kritéria analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. Po vyřazení několika variant mi zůstaly celkem 4 varianty. Varianta č. 1 – zachování stávajícího stavu, varianta č. 2 – rekonstrukce objektu, varianta č. 3a – OSS + realizace nového RD a varianta č. 3b – OSS + rozdělení na dva stavební pozemky.

Po vypracování analýzy jsem zjistila, že nejziskovější variantou pro investora by byla varianta č. 3b – odstranění stávajícího stavu + rozdělení na dva stavební pozemky. Při této variantě je předpokládaný zisk 1 031 159,- Kč. Důvod, proč je nejziskovější varianta č. 3b přikládám faktu, že pozemek v tomto případě není znehodnocen stávající stavbou, která u této varianty byla odstraněna. Díky tomuto zisku bude mít investor k dispozici celkem 4 531 159,- Kč, za které by mohl provést případnou další investici.

Jako další možnost bych chtěla navrhnout kombinaci dvou variant. Dle mého názoru, by investor mohl rozdělit celou nemovitost na dva pozemky, jako je to popsáno ve variantě č. 3b „OSS + rozdělení na dva stavební pozemky“. Přičemž by neodstraňoval objekt a prodal by pozemek (143/1 dle situace v příloze č. P6) ve stávajícím stavu. Druhý, zasíťovaný pozemek (142/1 dle situace v příloze č. P6), by se poté mohl prodávat jako stavební pozemek. Tyto dvě varianty kombinuji proto, že měly nejvyšší dosažené zisky.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA:

- [17] AF – CITYPLAN s.r.o., Územní plán Červený Kostelec – návrh, část I. – Návrh, 2013.
- [2] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0.
- [1] MELEN, V. Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006.
- [11] MELEN, V. Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II. In: Soudní inženýrství, č. 5/2008.
- [13] HLAVINKOVÁ, VÍTĚZSLAVA. Tržní oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [15] KLIKA, PAVEL. Teorie oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4567-3
- [18] ÚPO ČERVENÝ KOSTELEK: Textová část. Město Červený Kostelec

LEGISLATIVNÍ ZDROJE:

- [19] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [20] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [21] Vyhláška č. 6/2002, Města Červeného Kostelce, 2002, ve znění pozdějších předpisů
- [22] Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [23] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [24] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

- [7] Katastrální mapa [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3>
- [6] LAŠTOVIČKA, Petr. Digitální mapové podklady města a správní území [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://www.cervenykostelec.cz/digitalni-mapove-podklady-mesta-a-spravnich-uzemi>
- [16] Malý lexikon obcí České republiky, Český statistický úřad. [cit. 2016-05-21] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>
- [5] Mapa [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://mapa.cz/>
- [10] Mapa čísel popisných, Červený Kostelec [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://mapy.topos.cz/ck/cp/>
- [4] O městě [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://www.cervenykostelec.cz/o-meste>
- [3] ŠVANČAROVÁ, Ing., Hana. Tržní hodnota [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://www.soudniznalec-ova.cz/>
- [8] Technická mapa [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://mapy.topos.cz/ck/tm/>
- [9] Územní plán Červený Kostelec [online]. [cit. 2016-01-17]. Dostupné z: <http://mapy.topos.cz/ck/up/>
- [14] Východočeská rozvojová s.r.o., Ve spolupráci s městem Červený Kostelec. Strategický plán města Červený Kostelec pro období 2014 - 2020: Shrnutí hlavních silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb [online]. [cit. 2016-03-08]. Dostupné z: http://www.cervenykostelec.cz/Media/ContentItems/16061_strategicky-plan-rozvoje/shrnuti-analytickych-vystupu.pdf

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

- A	adaptace
- atd.	a tak dále
- č.	číslo
- č.p.	číslo popisné
- D	dodávka
- DP	diplomová práce
- DPH	daň z přidané hodnoty
- ha	hektar
- HABU	analýza nejvyššího a nejlepšího zhodnocení
- HSV	hlavní stavební výroba
- I	index přepočtu cenové úrovně
- JC	jednotková cena
- kap.	kapitola
- KB	vliv vybavení stavby
- Kč	korun českých
- km	kilometr
- kpl	komplet
- ks	kus
- KV	vliv výšky podlaží
- KZP	vliv zastavěné plochy
- M	montáž
- m. n. m.	metrů nad mořem
- m²	metr čtverečný
- min.	minut
- např.	například

- obr.	obrázek
- OSS	odstranění stávající stavby
- parc.	parcelní, parcela
- PSV	přidružená stavební výroba
- RD	rodinný dům
- S	stáří stavby
- s.	strana
- Sb.	sbírky
- SM	ploch smíšených obytných – městských
- st.	stavební
- T	zbývající životnost
- t.j.	to je
- tab.	tabulka
- THU	technicko – hospodářský ukazatel
- TSKP	třídník stavebních konstrukcí a prací
- VRN	vedlejší rozpočtové náklady
- Z	životnost
- ZPF	zemní půdní fond

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Metoda přímého porovnání	16
Obrázek 2: Metoda nepřímého porovnání	17
Obrázek 3: Znak města	25
Obrázek 4: Procentní rozdělení obyvatel městských částí Červeného Kostelce	25
Obrázek 5: Mapa města Červený Kostelec.....	26
Obrázek 6: Příklad platné mapy územního plánu	28
Obrázek 7: Mapa Červeného Kostelce s označením nemovitosti	29
Obrázek 8: Fotografie nemovitosti	30
Obrázek 9: Stávající stav místnosti č. 1.06.....	31
Obrázek 10: Stávající stav místnosti č. 1.03	31
Obrázek 11: Půdorys 1.NP - stávající stav	38
Obrázek 12: Půdorys 1. NP - rekonstrukce	39
Obrázek 13: Pohledy - novostavba RD	40
Obrázek 14: Půdorys 1. NP - novostavba RD	40
Obrázek 15: Situace - rozdělení na dva stavební pozemky	41
Obrázek 16: Výřez z mapy územního plánu města Červený Kostelec.....	43
Obrázek 17: Potenciální pozemek č. 142/1	61
Obrázek 18: Potenciální pozemek č. 143/1	63

11 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitostí	16
Tabulka 2: Informace o pozemku p.č. st. 83.....	32
Tabulka 3: Součástí je stavba č.p. 58.....	32
Tabulka 4: Informace o pozemku parc. č. 143/1	33
Tabulka 5: Informace o pozemku parc. č. 142	33
Tabulka 6: Grubbsův test - stávající stav 1	34
Tabulka 7: Grubbsův test – stávající stav 2	34
Tabulka 8: Popis porovnávaných nemovitostí.....	36
Tabulka 9: 1. kritérium - dodržování právních předpisů	43
Tabulka 10: 2. kritérium – fyzicky realizovatelné.....	45
Tabulka 11: Nákladová metoda - stávající stav	47
Tabulka 12: Nákladová metoda – po rekonstrukci	49
Tabulka 13: Grubbsův test – novostavba RD	54
Tabulka 14: Přímé porovnání	56
Tabulka 15: Grubbsův test - pozemek č. 142/1	58
Tabulka 16: Přímé porovnávání pro pozemek parc. č. 142/1	59
Tabulka 17: Přímé porovnávání pro pozemek parc. č. 142/1	62
Tabulka 18: Přehled zisku z jednotlivých variant.....	66

12 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Rozdělení položek předpokládané obvyklé ceny u varianty č. 2	52
Graf 2: Rozdělení položek předpokládané obvyklé ceny u varianty č. 3a	57
Graf 3: Rozdělení položek předpokládané obvyklé ceny u varianty č. 3b	64
Graf 4: Předpokládané zisky jednotlivých variant.....	66

13 SEZNAM PŘÍLOH

P1	Schematický půdorys 1. NP - stávajícího stavu
P2	Schematický půdorys 1. NP – rekonstrukce
P3	Půdorys 1. NP – nový stav
P4	Situace – stávající stav
P5	Situace varianty 3a) – novostavba rodinného domu
P6	Situace – varianta 3b) – rozdělení na dva stavební pozemky
P7	Informace z katastru nemovitostí
P8	Databáze porovnávaných nemovitostí – stávající stav
P9	Databáze porovnávaných nemovitostí – nový stav
P10	Databáze porovnávaných nemovitostí – pozemky
P11	Rozpočet – nový stav
P12	Rozpočet – demolice
P13	Rozpočet - cesta